نقابة المحامين بالاسكندرية بالتعاون مع مركز الابحاث و الدراسات القانونية
لجنة الشباب

الموسوعة الذهبية
لأحكام و مبادئ النقض و الدستورية العليا
في
قوانين إيجار و بيع الأماكن

المجلد السادس

اعداد ومراجعة
مركز الابحاث و الدراسات القانونية

تقديم الاستاذ/ محمد عبدالوهاب
عضو مجلس نقابة المحامين بالاسكندرية

رقم الايداع
٢٠٠٧/٣٦٤٨

المجلد السادس

بقية القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

والقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦

والقانون رقم ٥ لسنة ١٩٩٦

والقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧

والمذكرات الايضاحية واللوائح التنفيذية



احكام المحكمة الدستورية العليا فى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

الحكم رقم (١)

عدم دستورية المادة (٢٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما تضمنته من استثناء الأماكن المستعملة فى أغراض لا تدخل فى نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية وذلك بالنسبة إلى تطبيق ما تضمنته المادة (٧) من زيادة الأجرة .

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة في يوم السبت ٢٩ أبريل سنة ١٩٨٩م الموافق ٢٣ رمضان سنة ١٤٠٩هـ.

برئاسة السيد المستشار/ ممدوح مصطفى حسن............ رئيس المحكمة

وحضور السادة المستشارين/ منير أمين عبد المجيد وفوزى أسعد مرقس وشريف برهام نور والدكتور عوض محمد المر والدكتور محمد إبـــراهيم أبـــو العيـــنين وواصـــل عـــلاء الدين.. أعضاء

وحضور السيد المستشار/ السيد عبد الحميد عمارة........المفوض

وحضور السيد/ رأفت محمد عبد الواحد ....أمين السر

أصدرت الحكم الآتي

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٢١ لسنة ٧ قضائية "دستورية".

المرفوعة من:

١ - حسن سالم محمد.

٢- عزيزة عبد العال مازن.

٣- سنية سالم محمد

٤- آمال سالم محمد.

٥- سلوى سالم محمد.

٦- مجدي سالم محمد.

٧- محمد سالم محمد.

ضـــــد

١- السيد/ رئيس الجمهورية.

٢- السيد/ رئيس مجلس الشعب

٣- السيد/ رئيس مجلس الوزراء.

٤- السيد/ وزير الخارجية.

الإجراءات

بتاريخ ١٤ مارسن ١٩٨٥ أودع المدعون صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة طالبين الحكم بعدم دستورية نص المادة (٢٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما تضمنه هذا النص من إعفاء الأماكن المؤجرة لاستعمالها فى أغراض لا تدخل فى نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى الخاضع للضريبية على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على المهن غير التجارية من نسبة الزيادة فى القيمة الإيجارية المقررة بالمادة (٧) من القانون المشار إليه.

وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها رفض الدعوى.

وبعد تحضير الدعوى أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها.

ونظرت الدعوى على الوجه المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

المحكمة

بعد الإطلاع على الأوراق والمداولة.

حيث إن الوقائع - على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق - تتحصل فى أن المدعين كانوا قد أقاموا الدعوى رقم ١٧٢ لسنة ١٩٨٣ مدنى كلى جنوب القاهرة طالبين الحكم بإلزام المدعى عليه الرابع بصفته بقيمة الزيادة فى الأجرة المقررة بمقتضى البند (ب) من الفقرة الثانية من المادة (٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر بالنسبة للأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى، وذلك اعتباراً من أول يناير سنة ١٩٨٢، وبتاريخ ٢٦يناير سنة ١٩٨٤ قضت محكمة أول درجة برفض الدعوى فطعن المدعون على هذا الحكم بالاستئناف رقم ٢١٧٦ لسنة ١٠١ قضائية، ودفعوا بعدم دستورية المادة (٢٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه، فصرحت لهم المحكمة برفع الدعوى الدستورية، فأقاموا الدعوى الماثلة.

وحيث إنه مما ينعاه المدعون على نص المادة (٢٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المطعون عليها أن هذا القانون وإن كان قد اخضع المبانى المؤجرة لغير أغراض السكنى للزيادة المنصوص عليها فى المادة (٧) منه ، فقد أعفت المادة ٢٧ من هذه الزيادة المبانى المستعملة فى أغراض لا تدخل فى نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى الخاضع للضريبية على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح

المهن غير التجارية رغم أن هذه الأماكن مؤجرة لغير أغراض السكنى، ومن ثم وبهذه المعاملة الاستثنائية يكون النص قد ميز بين طائفتين من الملاك تماثلت ظروفهم القانونية مما يعيبه بعدم الدستورية لمخالفته مبدأ المساواة المنصوص عليه فى المادة (٤٠) من الدستور.

وحيث إن المادة (٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر تنص على أنه " اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون، تزاد فى أول يناير من كل سنة أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المنشأة حتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ زيادة دورية ثابتة بواقع نسبة من القيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقارات المبنية فى ذات وقت الإنشاء حتى ولو أدخلت عليها تعديلات جوهرية. ويخصص المالك نص هذه الزيادة لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة ويعتبر بمثابة أمانة تحت يده، ويصدر قرار من الوزير المختص بالإسكان بتنظيم التصرف فيه لهذا الغرض- وتحدد الزيادة المشار إليها وفقاً للنسب الآتية:

وتنص المادة (٢٧) من ذات القانون على أن "تعامل فى تطبيق أحكام هذا القانون معاملة المباني المؤجرة لأغراض السكنى، الأماكن المستعملة فى أغراض لا تدخل فى نطاق النشاط التجارى أو الصناعي أو المهنى الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية.....".

وحيث إن مؤدى هذين النصين أن المشرع أبقى أجرة الأماكن المؤجرة لأغراض السكنى على حكم ما تقضى به القوانين السابقة، فلم تشملها قاعدة الزيادة ولم يضف إليها جديداً فى هذا النطاق، أما المبانى المؤجرة لغير أغراض السكنى، فقد وضع المشرع بشأنها فى المادة (٧) من القانون قاعدة عامة مجردة تقضى بإخضاعها لزيادة دورية تحددت فئاتها بنسبة معينة من القيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقارات المبنية، تختلف باختلاف تاريخ إنشاء المبنى، واعتبرها فى حكم الأجرة طبقاً لما تقضى به المادة (٨) من القانون، ثم عاد واستثنى فى المادة ٢٧ من القاعدة العامة الأماكن المستعملة فى أغراض لا تدخل فى نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية، مما أدى إلى إعفاء المبانى المستعملة فى هذه الأغراض من الزيادة فى الأجرة وبالتالى حرمان ملاكها منها.

وحيث إن الدساتير المصرية بدءاً بدستور ١٩٢٣، وإنتهاء بالدستور القائم، رددت جميعها مبدأ المساواة أمام القانون وكفلت تطبيقه على المواطنين كافة بإعتباره أساس العدل والحرية والسلام الاجتماعي، وعلى تقدير أن الغاية التى يستهدفها تتمثل أصلاً فى صون حقوق المواطنين وحرياتهم فى مواجهة صور التمييز التى تنال أو تقيد ممارستها، وأضحى هذا المبدأ فى جوهره وسيلة لتقرير الحماية القانونية المتكافئة التى لا يقتصر تطبيقها على الحقوق والحريات المنصوص عليها

فى الدستور، بل ينسحب مجال أعمالها كذلك إلى الحقوق التى يكفلها المشرع للمواطنين فى حدود سلطته التقديرية وعلى ضوء السياسة التشريعية التى يراها محققة للمصلحة العامة، وأن صور التمييز التى أوردتها المادة (٤٠) من الدستور التى تقوم على أساس من الأصل أو الجنس أو اللغة أو الدين أو العقيدة لم ترد على سبيل الحصر، فهناك صور أخرى من التمييز لها خطرها، مما يحتم إخضاعها لما تتولاه هذه المحكمة من رقابة قضائية تطبيقاً لمبدأ المساواة أمام القانون ولضمان إحترامه فى جميع مجالات تطبيقه، ويندرج تحتها زيادة الأجرة التى تقررها بعض النصوص التشريعية كنص المادة (٧) من القانون رقم ١٣٦لسنة ١٩٨١ المشار إليه التى يتعين إعمال حكمها على جميع المؤجرين الذين تتماثل مراكزهم القانونية من كل الوجوه بالنسبة إلى الحق فى طلبها، ذلك أن المساواة التى تعنيها المادة (٤٠) من الدستور تنحصر فى عدم جواز التمييز بين المواطنين الذين تتساوى مراكزهم القانونية من خلال تطابق العناصر التى تقوم عليها.

وحيث إنه لما كان من المقرر أن للمشرع سلطة تقديرية فى تنظيم الحقوق بما لا معقب عليه فى تقديره ما دام أن الحكم التشريعى الذى قرره لتلك الحالات قد صدرت به قاعدة عامة مجردة لا تنطوى على التمييز بين من تساوت مراكزهم القانونية ولا تهدر نصاً فى الدستور، كما أنه يملك لمقتضيات الصالح العام وضع شروط موضوعية تتحدد بها المراكز القانونية التى يتساوى بها الأفراد أمام القانون بحيث يكون لمن

توافرت فيهم هذه الشروط دون سواهم أن يمارسوا الحقوق التى كفلها لهم المشرع، لما كان ذلك، وكان المشرع قد توخى بالقاعدة العامة المتعلقة بالزيادة فى الأجرة – وعلى ما أفصح عنه تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الإسكان والتعمير ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية–" المحافظة على المبانى القديمة باعتبارها ثروة قومية يجب الحافظ عليها وإطالة أعمارها، وأن ضآلة إيجار هذه المساكن تجعل ملاكها يعزفون عن صيانتها وترميمها، وأنه لما كانت مصلحة سكان هذه الأماكن، فضلاً عن الصالح العام الذى يتمثل فى كون هذه الأماكن ثروة قومية يجب الحفاظ عليها وعدم زيادة أعباء سكانها، وفى نفس الوقت رعاية مصالح ملاكها، وذلك كله فى إطار من التكافل الاجتماعي، فقد خلصت اللجنة إلى ضرورة تحريك أجرة الأماكن القديمة المؤجرة لغير أغراض السكنى بنسب تتفاوت بحسب تاريخ إنشاء المبنى"، ومن ثم فإن هذه الاعتبارات التى استند إليها المشرع فى تقرير الزيادة بالنسبة للأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى، وهى تحقيق المصلحة العامة وتعويض ملاكها عن انخفاض أجرتها والحرص على توفير مصدر لتمويل تكاليف ترميمها وصيانتها واعتبارها من عناصر الثروة القومية إنما تنسحب كذلك إلى المبانى المؤجرة لغير أغراض السكنى المستعملة فى أغراض لا تدخل فى نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية أو الصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية باعتبارها إحدى عناصر الثروة القومية التى يجب الحفاظ عليها وأن

استقلال هذه المبانى الأخيرة بأنواع معينة من النشاط - اجتماعية كانت أو دينية أو ثقافية- لا يخرجها عن كونها مبان مؤجرة لغير أغراض السكنى، طبقاً للغرض المقصود من تأجيرها ، وكان ينبغى أن تندرج فى إطار القاعدة العامة المنصوص عليها فى المادة (٧ (من القانون فيسرى عليها حكم الزيادة.

وحيث إن هذه المعاملة الاستثنائية التى أوردتها المادة (٢٧) المطعون عليها، أدت إلى التفرقة بين طائفتين من الملاك انتظمتهم أسس موحدة، تجعلهم جميعاً يقفون على قدم المساواة وكان يتعين أن يخضعهم المشرع لقاعدة قانونية موحدة مجردة،بحيث تنصرف الزيادة فى الأجرة المقررة فى القاعدة العامة المنصوص عليها فى المادة (٧) من القانون إلى ملاك المبانى المؤجرة لغير أغراض السكنى دون استثناء، وأيا كانت طبيعة النشاط الذى يتم ممارسته فيها، ما دام أن هذه التفرقة التى أوجدها المشرع فى المادة (٢٧) سالفة البيان لا ترتكز فى واقعها على أساس تتصل بالهدف الذى تغياه المشرع من تقرير هذه الزيادة على ما سلف بيانه، ومن ثم، فإن حرمان طائفة معينة من الملاك من الحق فى زيادة الأجرة، مع تحقق مناطه يعد تفرقة تؤدى إلى الإخلال بمراكز قانونية متماثلة وينطوى على إهدار لمبدأ المساواة بينهم وبين الملاك الذين لم يحرموا من هذا الحق.

وحيث إنه لما تقدم، يتعين الحكم بعدم دستورية المادة (٢٧) المشار إليها فيما تضمنته من إستثناء الأماكن المستعملة فى أغراض لا

تدخل فى نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى الخاضع للضريبية على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية وذلك بالنسبة إلى تطبيق ما تضمنته المادة (٧) من زيادة الأجرة.

لهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعدم دستورية المادة (٢٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما تضمنته من استثناء الأماكن المستعملة فى أغراض لا تدخل فى نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية وذلك بالنسبة إلى تطبيق ما تضمنته المادة (٧) من زيادة الأجرة وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

أمين السر　　　　رئيس المحكمة

الحكم رقم (٢)

-- عدم دستورية الفقرة الثانية من المادة ٥٥ من قانون المحاماة الصادر بالقانون رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ وذلك فيما قررته من جواز نزول المحامى أو ورثته عن إيجار مكتبه لمزاولة غير المحاماة من المهن الحرة أو لمباشرة حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة.

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة في يوم الأربعاء ٢٧ مايو سنة ١٩٩٢م الموافق ٢٤ ذو القعدة سنة ١٤١٢هـ

أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٢٥ لسنة ١١ قضائية "دستورية ".

المقامة من:

الأستاذ/ لطفي محمود لطفي بصفته وكيلا عن الشيخ جابر الأحمد الصباح.

ضـــد

١-الأستاذ/ محمود عبد الباقي سالمان.

٢- الدكتور/ عبد الوهاب عبد الحميد الشافعي.

٣- السيد/ رئيس الوزراء.

٤- السيد/ وزير العدل.

الإجراءات

بتاريخ ٢٦ أبريل سنة ١٩٨٩ أودع المدعى صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة طالباً الحكم – وعلى ما يبين من مذكرته المودعة بتاريخ ٢٩ مارس سنة ١٩٩٠ – بعدم دستورية نص المادة ٥٥ من القانون رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ فيما تضمنته " واستثناء من حكم المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يجوز للمحامى أو لورثته التنازل عن حق إيجار مكتب المحاماة لمزاولة مهنة حرة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة ".

وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة ، طلبت فيها رفض الدعوى ، وقدم المدعى عليه الأول مذكرة طلب فيها الحكم أصليا بعدم قبول الدعوى واحتياطياً برفضها .

وبعد تحضير الدعوى ، أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها . ونظرت الدعوى على الوجه المبين بمحضر الجلسة ، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم .

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق ، والمداولة.

حيث إن الوقائع – على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق – تتحصل فى أن المدعى عليه الأول استأجر الشقة رقم ٢٠ التى يملكها المدعى والكائنة فى العقار رقم ٣٢ الكائن بشارع يحيى إبراهيم بالزمالك قسم قصر النيل بالقاهرة – وذلك بموجب عقد إيجار مؤرخ ٢٠ من نوفمبر سنة ١٩٧٩ وبغرض استغلالها مسكناً خاصاً ، وبتاريخ أول مايو سنة ١٩٨٨ غير الغرض لتصبح مكتباً للمحاماة ، وفى الثانى من مارس سنة ١٩٨٩ تنازل المدعى عليه الأول عن إيجار الشقة المذكورة إلى المدعى عليه الثانى للانتفاع بها كعيادة طبية اعتباراً من أول يونيو ١٩٨٩ وأقام كلاهما الدعوى رقم ٣٨٧٩ لسنة ١٩٨٩ أمام محكمة جنوب القاهرة الابتدائية (دائرة الإيجارات) ضد وكيل المدعى طالبين الحكم بصحة التنازل المشار إليه وإلزامه بتحرير عقد إيجار إلى المتنازل إليه بذات شروط عقد الإيجار المتنازل عنه وذلك استناداً إلى الفقرة الثانية من المادة ٥٥ من قانون المحاماة الصادر بالقانون رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ التى تجيزه . وأثناء نظر الدعوى دفع وكيل المدعى بعدم دستورية هذه المادة ، وإذ قدرت محكمة الموضوع جدية هذا الدفع فقد صرحت له بجلسة ٢٦ من مارس سنة ١٩٨٩ برفع دعواه الدستورية ، فأقام الدعوى الماثلة، وعقب قيدها قضت المحكمة المذكورة بجلسة ٢٨ من مايو سنة ١٩٨٩ بوقف الدعوى الموضوعية حتى يصدر حكم من هذه المحكمة.

وحيث إن المدعى عليه الأول دفع بعدم قبول الدعوى الماثلة على أساس أنها طعن مباشر بعدم دستورية النص التشريعى المطعون فيه بالمخالفة للمادة ٢٩ من قانون هذه المحكمة الصادر بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٩ التى لا تجيز ذلك سواء عن طريق الدعوى الأصلية أو الطلب العارض ، ولا يجدى فى ذلك الدفع بعدم الدستورية الذى أثاره المدعى أمام محكمة الموضوع ذلك أنها لم توقف الدعوى بعد تقديرها لجديته وتصريحها له بإقامة الدعوى الدستورية .

وحيث إن هذا الدفع غير سديد ، ذلك أن المادة ٢٩ سالفة البيان تنص على أن " تتولى المحكمة الرقابة القضائية على دستورية القوانين واللوائح على الوجه الآتى:

(أ) ....

(ب) إذا دفع أحد الخصوم أثناء نظر دعوى أمام أحدى المحاكم أو الهيئات ذات الاختصاص القضائى بعدم دستورية نص فى قانون أو لائحة ورأت المحكمة أو الهيئة أن الدفع جدى أجلت نظر الدعوى وحددت لمن أثار الدفع ميعاداً لا يجاوز ثلاثة أشهر لرفع الدعوى بذلك أمام المحكمة الدستورية العليا، فإذا لم ترفع الدعوى فى الميعاد اعتبر الدفع كأن لم يكن " ، متى كان ذلك ، وكان البين من هذا النص أن محكمة الموضوع إذ ترخص لمن أثار الدفع بعدم الدستورية – بعد تقديرها لجديته – برفع الدعوى الدستورية إلى المحكمة الدستورية العليا ، فإن هذا الترخيص لا يلزمها سوى بتأجيل الدعوى الموضوعية المنظورة

أمامها ، وبالتالى لا يكون وقفها شرطاً لقبول الدعوى الدستورية ، ولا يغير من هذا النظر أن تستعيض محكمة الموضوع فى حالة بذاتها وفى حدود سلطتها التقديرية عن تأجيل الدعوى الموضوعية المطروحة عليها ، بوقفها لأن ذلك منها لا يعدو أن يكون تربصاً بقضاء المحكمة الدستورية العليا فى شأن دستورية النصوص التشريعية المطعون عليها ، وهى عين النتيجة التى قصد المشرع إلى بلوغها من وراء تأجيل الدعوى الموضوعية إثر التصريح برفع الدعوى الدستورية ، ومن ثم يكون الدفع بعدم قبول الدعوى الماثلة على غير أساس حرياً بالرفض .

وحيث إن المدعى ينعى على الفقرة الثانية من المادة ٥٥ من قانون المحاماة الصادر بالقانون رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ – وهى الفقرة المطعون عليها – إيثارها المحامى أو ورثته بميزة النزول عن حق إيجار مكتب المحاماة لمن حددتهم من الغير دون أن تكفل لمالك العين الحق فى أن يتقاسم مع المتنازل المقابل المعروض للتنازل عنها ، وهو ما يخرج بالفقرة المطعون عليها على عمومية القاعدة القانونية وتجردها باعتبارها استثناء غير مبرر من حكم المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، هذا بالإضافة إلى انطوائها على مخالفة لمبدأ تكافؤ الفرص ، وإخلالها بمبدأ مساواة المواطنين أمام القانون ، والمنصوص عليهما فى المادتين ٨ و ٤٠ من الدستور .

وحيث إنه من المقرر – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن مناط المصلحة فى الدعوى الدستورية – وهى شرط لقبولها – أن

يكون ثمة ارتباط بينها وبين المصلحة فى الدعوى الموضوعية ، وذلك أن يكون الفصل فى المسألة الدستورية لازماً للفصل فى الطلبات المرتبطة بها المطروحة على محكمة الموضوع ، متى كان ذلك ، وكانت الدعوى الموضوعية تتعلق بنزول المدعى عليه الأول عن إجارة العين التى اتخذها مكتباً للمحاماة إلى المدعى عليه الثانى بوصفه طبيباً لتمكينه من الانتفاع بها كعيادة طبية ، وكان الدفع بعدم الدستورية الذى أبداه المدعى أمام محكمة الموضوع منحصراً فى هذا النطاق وحده ، فإن مصلحته الشخصية المباشرة إنما تتحدد فى المسألة الدستورية المتصلة بالنزاع الموضوعى ، وهى تلك المتعلقة بنزول المحامى أو ورثته عن حق إيجار مكتب المحاماة لمزاولة غيرها من المهن الحرة أو لممارسة حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة ، ومن البديهى أن انحصار الطعن الماثل فى النطاق المتقدم لا يعنى أن ما تضمنته الفقرة الثانية من المادة ٥٥ من قانون المحاماة من أحكام تجاوز هذا النطاق وتتعداه ، قد أضحى مطهراً مما قد يكون عالقاً بها من مثالب موضوعية ، إذ لا يزال مجال الطعن فيها مفتوحاً لكل ذى مصلحة .

وحيث إن حق المدعى فى الحصول على (٥٠٪) من مقابل التنازل لا يعدو أن يكون أثراً مترتباً بقوة القانون على النزول عن الحق في الإجارة ، وكل ما قررته الفقرة المطعون عليها من حرمان المدعى من هذا الحق ، يثير بالضرورة مسألة سابقة على نشوئه قانوناً ، هى ما إذا كان النزول عن الإجارة فى ذاته لمزاولة غير مهنة المحاماة من المهن الحرة

أو لممارسة حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة يعتبر جائزاً من الناحية الدستورية . متى كان ذلك ، وكان مناط جريان الآثار التى يرتبها المشرع على الأعمال القانونية أن تتوافر لهذه الأعمال ذاتها مقوماتها من الناحية الدستورية والقانونية على حد سواء ، فإن مدى اتفاق التنازل فى ذاته وأحكام الدستور يكون مطروحاً بقوة النصوص الدستورية على هذه المحكمة لتقول كلمتها فيه .

وحيث إن المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر تنص على انه " يحق للمالك عند قيام المستأجر فى الحالات التى يجوز له فيها بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجرة لغير أغراض السكنى الحصول على ٥٠٪ من ثمن البيع أو مقابل التنازل بحسب الأحوال ، بعد خصم قيمة المنقولات التى بالعين .

وعلى المستأجر قبل إبرام الاتفاق إعلان المالك على يد محضر بالثمن المعروض ويكون للمالك الحق في الشراء إذا أبدئ رغبته في ذلك وأودع الثمن مخصوماً منه نسبة ال ٥٠٪ المشار إليها خزانة المحكمة الجزئية الواقع فى دائرتها العقار إيداعاً مشروطاً بالتنازل عن عقد الإيجار وتسليم العين وذلك خلال شهر من تاريخ الإعلان . وبانقضاء ذلك الأجل يجوز للمستأجر أن يبيع لغير المالك مع التزام المشترى بأن يؤدى للمالك مباشرة نسبة ال ٥٠٪ المشار إليها ، وتنص الفقرة الثانية من

المادة ٥٥ من قانون المحاماة الصادر بالقانون رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ - وهى الفقرة المطعون عليها - على أنه " استثناء من حكم المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يجوز للمحامى أو لورثته التنازل عن حق إيجار مكتب المحاماة لمزاولة مهنة حرة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة ".

وحيث إن مؤدى نص المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه أنه فى الأحوال التى يجوز فيها للمستأجر التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجرة لغير أغراض السكنى ، قرر المشرع قاعدة عامة مجردة يستحق المالك بموجبها ٥٠٪ من مقابل التنازل بعد خصم قيمة ما يكون فى هذه الوحدة من منقولات ، وهى قاعدة عدل بها المشرع عما كان معمولاً به قبلها من تخويل المستأجر الأصلى المرخص له بالنزول عن الإجارة - سواء فى عقد إيجار أو فى ترخيص لاحق - حق التنازل عنها إلى الغير بمقابل لا ينال منه المالك شيئاً أياً كان قدره ، وقد توخى المشرع بالعدول عن انفراد المستأجر بمقابل التنازل أن يعيد إلى العلاقة الإيجارية توازنها الذى كان قد اختل، وأن يكفل ذلك من خلال أمرين :

أولهما: إلزامه المستأجر بأن يتقاسم مع المالك مقابل التنازل المعروض عليه لمواجهة نزول الأول عن المكان المؤجر نزولاً نافذاً فورياً فى حق المالك وبغير رضاه ، ثانيهما: تقرير أولوية لمالك العين المؤجرة فى الانتفاع بها دون المتنازل إليه وذلك إذا أفصح المالك عن رغبته فى

ذلك عن طريق إيداع خزانة المحكمة الجزئية الواقع في دائرتها العقار ٥٠٪ من مقابل التنازل المعروض بعد خصم قيمة المنقولات التى بالعين ، وعلى أن يكون هذا الإيداع مشروطاً بالتنازل عن عقد إيجارها وتسليمها . غير أن قانون المحاماة الصادر بالقانون رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ انتظم بأحكامه موضوع النزول عن الإيجار إذا كان محل التنازل حق إيجار مكتب المحاماة، وكان المتنازل محامياً أو أحد ورثته ، فأجاز – بنص الفقرة الثانية من المادة ٥٥ منه – هذا التنازل لمن كان مزاولاً لمهنة حرة أو لحرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة ، وأورد بمقتضاها ٠ واستثناء من نص المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه – حكماً مؤداه حرمان المالك من حقين كانت المادة ٢٠ سالفة البيان قد كفلتهما له بغية أن تعيد إلى العلاقة الإيجارية – بإقرارها لهذين الحقين – توازناً مفقوداً هما حق المالك فى الحصول على ٥٠٪ من مقابل التنازل عن العين المؤجرة إذا اتجهت أرادته إلى إنفاذه ، وحقه – إذا عمد إلى إهدار التنازل – فى أن يستعيد العين من مستأجرها بعد أداء تلك القيمة ، ومن ثم يكون المشرع قد فرض بالأحكام التى قررتها الفقرة الثانية من المادة ٥٥ من قانون المحاماة الصادر بالقانون رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ – وفى حدود نطاق الطعن الماثل – التنازل على من يملكون هذه الأماكن بما مؤداه التعرض لحق ملكيتهم عليها عن طريق حرمانهم من الاستئثار بمنافعها .

وحيث إن الدستور حرص على النص على صون الملكية الخاصة وكفل عدم المساس بها إلا على سبيل الاستثناء ، وفى الحدود وبالقيود التى أوردها ، باعتبار أنها فى الأصل ثمرة مترتبة على الجهد الخاص الذى بذله الفرد بكده وعرقه ، وبوصفها حافز كل شخص إلى الانطلاق والتقدم ، إذ يختص دون غيره بالأموال التى يملكها ، وتهيئة الانتفاع المفيد بها لتعود إليها ثمارها ، وكانت الأموال التى يرد عليها حق الملكية تعد كذلك من مصادر الثروة القومية التى لا يجوز التفريط فيها أو استخدامها على وجه يعوق التنمية أو يعطل مصالح الجماعة ، وكانت الملكية فى إطار النظم الوضعية التى تزاوج بين الفردية وتدخل الدولة لم تعقد حقاً مطلقاً، ولا هي عصية على التنظيم التشريعي، وإنما يجوز تحميلها بالقيود التي تقتضيها وظيفتها الاجتماعية، وهي وظيفة يتحدد نطاقها ومرماها على ضوء طبيعة الأموال محل الملكية، والأغراض التي ينبغي توجيهها إليها، وبمراعاة الموازنة التي يجريها المشرع ويرجح من خلالها ما يراه من المصالح أولى بالرعاية وأجدر بالحماية على ضوء أحكام الدستور متى كان ذلك، تعين أن ينظم القانون أداء هذه الوظيفة مستهدياً بوجه خاص بالقيم التي تنحاز إليها الجماعة في مرحلة معينة من مراحل تطورها، وبمراعاة أن القيود التي تفرضها الوظيفة الاجتماعية على حق الملكية للحد من إطلاقها، لا تعتبر مقصودة لذاتها، بل غايتها خير الفرد والجماعة. ولقد كفل الدستور في مادته الثانية والثلاثين حماية الملكية الخاصة التي لا تقوم في جوهرها على

الاستغلال، وهو يرد انحرافها كلما كان استخدامها متعارض مع الخير العام للشعب، ويؤكد دعمها بشرط قيمها على أداء الوظيفة الاجتماعية التي يبين المشرع حدودها مراعياً أن تعمل في خدمة الاقتصاد القومي، وفي إطار خطة التنمية.

وحيث إن الوظيفة الاجتماعية لحق الملكية تبرز - على الأخص - في مجال الانتفاع بالأعيان المؤجرة، ذلك أن كثرة من القيود تتزاحم في نطاق مباشرة المالك لسلطته المتعلقة باستغلاله لملكه، وهي قيود قصد بها في الأصل مواجهة الأزمة المتفاقمة الناشئة عن قلة المعروض من الأماكن المهيأة للسكنى وغيرها من الأماكن لمقابلة الزيادة المطردة في الطلب عليها، تلك الأزمة التي ترتد جذورها إلى الحربين العالميتين الأولى والثانية وما ترتب عليهما من ارتفاع أجرة الأماكن على اختلافها بعد انقطاع ورود المواد الأولية للبناء ونضوبها وازدياد النازحين إلى المدن، بالإضافة إلى الزيادة الطبيعية في سكانها، وكان أن عمد المشرع إلى مواجهة هذه الأزمة بتشريعات استثنائية مؤقتة - لا يجوز التوسع في تفسيرها أو القياس عليها - خرج فيها على القواعد العامة في عقد الإيجار مستهدفاً بها - على الأخص- الحد من حرية المؤجر في تقدير الأجرة واعتبار العقد ممتداً بقوة القانون بذات شروطه الأصلية عدا المدة والأجرة، غير أن ضراوة الأزمة وحدتها جعلت التشريعات الاستثنائية متصلة حلقاتها، مترامية في زمن تطبيقها، محتفظة بذاتيتها واستقلالها عن القانون المدني، متعلقة أحكامها بالنظام العام لإبطال كل اتفاق على

خلافها ولضمان سريانها بأثر مباشر على الآثار التي رتبتها عقود الإيجار القائمة عند العمل بها ولو كانت مبرمة قبلها، وزايلتها بالتالي صفتها المؤقتة، وآل الأمر إلى اعتبار أحكامها من قبيل التنظيم الخاص لموضوعها مكملاً بقواعد القانون المدني باعتباره القانون العام، إذ كان ذلك، وكان الضرورة الموجهة لهذا التنظيم الخاص تقدر بقدرها، ومعها تدور القيود النابعة وجوداً وعدماً باعتبارها علة تقريرها، وكان حق المستأجر في العين المؤجرة - حتى مع قيام هذا التنظيم الخاص- لا زال حقاً شخصياً تؤول إليه بمقتضاه منفعة العين المؤجرة،وليس حقاً عينياً يرد على هذه العين في ذاتها، تعين أن يكون البقاء في العين المؤجرة بعد انتهاء مدة الإجارة مرتبطاً بحاجة المستأجر إليها بوصفها مكاناً يأويه هو وأسرته أو يباشر مهنته أو حرفته فيها، فإذا انفكت ضرورة شغل العين عن مستأجرها، زايلته الأحكام الاستثنائية التي بسطها المشرع عليه لحمايته، ولم يعد له من بعد حق في البقاء في العين المؤجرة، ولا النزول عنها للغير بالمخالفة لإرادة مالكها، وهو ما رددته هذه التشريعات ذاتها بإلقائها على المستأجر واجبات ثقيلة غايتها ضمان أن يكون شغله العين المؤجرة ناشئاً عن ضرورة حقيقية يقوم الدليل عليها، أن يتخذها وسيلة إلى الانتهاز والاستغلال، ذلك أن القيود التي يفرضها المشرع على حق الملكية لضمان أدائها لوظيفتها الاجتماعية يتعين أن تظل مرتبطة بالأغراض التي تتوخاها، دائرة في فلكها، باعتبار أن ذلك وحده هو علة مشروعيتها ومناط استمرارها، متى كان ذلك، وكانت سلطة المشرع في

مجال تنظيم الحقوق لا تعني ترخصه في التحرر من القيود والضوابط التي فرضها الدستور كحدود نهائية لهذا التنظيم لا يجوز تخطيها أو الدوران من حولها، وكان كل نص تشريعي لا يقيم وزنا للتوازن في العلاقة الإيجارية عن طريق التضحية الكاملة بحقوق أحد طرفيها – وهو المؤجر – يعتبر مقتحماً الحدود المشروعة لحق الملكية ومنطوياً على إهدار الحماية الدستورية المقررة لها، وكان الأصل في مهنة المحاماة التي نظمها القانون رقم ١٧ لسنة١٩٨٣ بإصدار قانون المحاماة المعدل بالقانون رقم ٢٢٧ لسنة ١٩٨٤ أنها مهنة حرة قوامها مشاركة السلطة القضائية في تحقيق العدالة، وفي توكيد سيادة القانون وفي كفالة حق الدفاع عن حقوق المواطنين وحرياتهم، ويمارسها المحامون وحدهم في استقلال ولا سلطان عليهم في ذلك إلا لضمائرهم وأحكام القانون، ولتحقيق هذا الغرض حظر المشرع– وعلى ما قررته المادة ١٤ من هذا القانون – الجمع بينها وبين الأعمال التي عددتها والتي قدر المشرع منافاتها لها، كما كفل بالمادة ٥١ من ذلك القانون عدم جواز التحقيق مع محام أو تفتيش مكتبه إلا بمعرفة أحد أعضاء النيابة العامة، ولم يجز كذلك بنص الفقرة الأولى من المادة ٥٥ منه الحجز على مكتبه وكافة محتوياته المستخدمة في مزاولة المهنة، متى كان ذلك وكانت النصوص التي أوردها قانون المحاماة على النحو السالف بيانه تتضافر مع غيرها من النصوص التي بسطها في مجال توجهها نحو دعم مهنة المحاماة والتمكين من أداء رسالتها على الوجه الذي يكفل إرساء سيادة القانون،

وبمراعاة ما يقتضيه تنظيم أصول المهنة سعياً للنهوض بها، فإن الفقرة الثانية من المادة ٥٥ منه – وهي النص التشريعي المطعون فيه – تبدو غريبة في بابها منفصلة عن مجموع الأحكام التي اشتمل عليها هذا القانون، منافية للتنظيم المتكامل لمهنة المحاماة، وهو تنظيم خاص توخى تحديد حقوق المحامين وواجباتهم بصورة دقيقة بما لا يخرج على أصول المهنة أو يخل بمتطلباتها محددة على ضوء الأغراض التي ترمي هذه المهنة إلى بلوغها، بما مؤداه انفصال الفقرة الثانية من المادة ٥٥ – في جوانبها المطعون عليها – عن الأحكام التي تقتضيها مزاولة مهنة المحاماة والقيام على رسالتها، ذلك أنها تقرر لكل محام – ولو بعد تخليه حال حياته عن مزاولة المهنة – ولورثته من بعده – ولو كانوا من غير المحامين،– مزية استثنائية تنطوي على إسقاط كامل لحقوق المالك المرتبطة بها، وتقدم المنفعة المجلوبة على المضرة المدفوعة بالمخالفة لمبادئ الشريعة الإسلامية، ويظهر ذلك على الأخص من وجهين: أولهما أن الفقرة المطعون عليها تتجاهل كلية موجبات التوازن في العلاقة الإيجارية التي استهدفتها المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وذلك بحرمانها من قام بتأجير عين بملكها لآخر لاستخدامها مكتباً للمحاماة – دون غيره من المؤجرين – من الحصول على ٥٠٪ من مقابل التنازل إذا أراد إنفاذه ومن الانتفاع بالعين إذا أراد إهداره مقابل أداء هذه القيمة، ثانيهما: أن مؤدى الفقرة المطعون عليها أن تنازل المحامي أو ورثته عن حق إيجار مكتبه يعتبر نافذاً في حق المالك بغير رضاه، إذ

يظل عقد الإيجار قائماً ومستمراً لمصلحة المتنازل إليه، ودون مقابل يؤديه المتنازل إلى المالك، ولو كان المتنازل إليه لا يزاول مهنة المحاماة بل مهنة أخرى أو يمارس حرفة - أيا كان نوعها - شريطة أن تكون غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة، وكلا الوجهين ينطوي على مخالفة للدستور، ذلك أن النص التشريعي المطعون فيه ليس له من صلة بالأغراض التي يتوخاها تنظيم مهنة المحاماة أو التمكين من أداء رسالتها، هذا بالإضافة إلى إسقاطه الكامل لحقوق المالك وتجاهلها بتمامها تغليباً لمصلحة مالية بحته لمن يمارسون مهنة بذاتها هي مهنة المحاماة، ولا يدخل ذلك في نطاق التنظيم التشريعي لحق الملكية، بل هو عدوان عليها لا يختار أهون الشرين لدفع أعظمهما، بل يلحق بالمؤجر وحده الضرر البين الفاحش منافياً بذلك المقاصد الشرعية التي ينظم ولى الأمر الحقوق في نطاقها، ومجاوزاً الحدود المنطقية لعلاقة إيجارية كان ينبغي أن تتوازن فيها المصالح توازناً دقيقاً، لا أن ينحدر الميزان كلية في اتجاه مناقض للمصالح المشروعة لأحد طرفيها، وهي حدود لا يجوز تخطيها بالنزول عن العين إلى الغير بعد انتفاء حاجة المتنازل إليها، ورغماً من مالكها، وبمقابل يختص به مستأجرها من دونه وأيا كان مقدراه، ولا محاجة في القول بأن النص التشريعي المطعون عليه يوفر مزيداً من الرعاية للمحامين عند اعتزالهم المهنة ولورثتهم من بعدهم تقديراً لدور المحامين في الدفاع عن حقوق المواطنين، لا محاجة في ذلك، ذلك أن قيام المحامين على واجباتهم الأصلية

ونهوضهم بتبعاتها، لا يصلح سنداً لإهدار الحماية التي كفلها الدستور لحق الملكية في المادتين ٣٢، ٣٤ منه وهما تكفلان دعم الملكية الخاصة ممثلة فى رأس المال غير المستغل وتقرران صونها في إطار وظيفتها الاجتماعية، وباعتبار أن الحماية الدستورية لحق الملكية تمتد إلى عناصره المختلفة ويندرج تحتها استعمال المالك للشيء في كل ما أعد له واستغلاله استغلالاً مباشراً أو غير مباشر جنياً لثماره.

وحيث إنه متى كان ذلك، تعين الحكم بعدم دستورية ما قررته الفقرة الثانية من المادة (٥٥) من قانون المحاماة الصادر بالقانون رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ من جواز نزول المحامي أو ورثته عن إيجار مكتبه لمزاولة غير المحاماة من المهن الحرة أو لمباشرة حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة، لما ينطوي عليه التنازل عن الإجارة في هذه الأحوال من عدوان على الملكية الخاصة التي كفل الدستور حمايتها في المادتين ٣٢، ٣٤ منه، وبما مؤداه زوال الآثار القانونية التي يرتبها النص المطعون فيه على هذا التنازل ترتيباً على بطلانه في ذاته من الناحية الدستورية.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة:

بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة ٥٥ من قانون المحاماة الصادر بالقانون رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ وذلك فيما قررته من جواز نزول المحامى أو ورثته عن إيجار مكتبه لمزاولة غير المحاماة من المهن الحرة

أو لمباشرة حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة، وما يرتبه هذا النص من آثار قانونية على التنازل المشار إليه، وألزمت الحكومة المصروفات، ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

أمين السر رئيس المحكمة

الحكم رقم (٣)

عدم دستورية نص المادة ١/٢٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، فيما تضمنه من اعتبار التصرفات التالية للتصرف الأول بالبيع ، باطلة ولو كانت مسجلة.

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة فى يوم السبت أول يناير١٩٩٤ الموافق ١٩رجب سنة ١٤١٤هـ.

أصدرت الحكم الآتى :

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٢٢ لسنة ١٢ قضائية "دستورية" .

المقامة من

رفعت زغلول مصطفى

ضــــد

١ – السيد/ رئيس الجمهورية

٢ – السيد/ رئيس مجلس الوزراء

٣ -السيد/ وزير المالية

٤– السيد/ وزير العدل

٥– السيدة/ كريمة سيد أحمد

٦– ورثة المرحومة/تحية بيومى حسانين وهم: بدر وسيد وإبتسام وفتحية وعلية عبدالسيد عبدالله وابراهيم محمد حمدى

الإجراءات

بتاريخ ١٤ أبريل ١٩٩٠ أودع المدعى قلم كتاب المحكمة صحيفة الدعوى الماثلة ، طالبا الحكم بعدم دستورية نص المادة ١/٢٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، فيما تضمنه من اعتبار التصرفات التالية للتصرف الأول بالبيع ، باطلة ولو كانت مسجلة ، مع إلزام المدعى عليهما الخامس والسادس بالمصروفات ومقابل الأتعاب •

قدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فى ختامها الحكم : أصليا بعدم قبول الدعوى ، واحتياطيا برفضها •

وبعد تحضير الدعوى ، أودعت هيئة المفوضين تقريرا برأيها ، ونظرت الدعوى على الوجه المبين بمحضر الجلسة ، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم •

المحكمة

بعد الإطلاع على الأوراق ، والمداولة

وحيث إن الوقائع- على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق – تتحصل فى أن المدعى عليها الخامسة كانت قد اشترت من مورثة المدعى عليهم فى الدعوى الماثلة ، العقار المبين الحدود والمعالم بالأوراق ، بموجب عقد البيع الابتدائى المؤرخ ١٩٧٨/٧/٢٠ ، كما قام الورثة أنفسهم – بعد وفاة مورثتهم المذكورة وبوصفهم خلفا عاما لها – ببيع العقار ذاته مرة ثانية ، الى المدعى فى الدعوى الماثلة بموجب عقد البيع المشهر برقم ٦٢٠ لسنة ١٩٨٨ توثيق شمال القاهرة بتاريخ ١٩٨٨/٢/٢٨ ، مما حمل المشترى الأول على أن يقيم أمام محكمة الزيتون الجزئية الدعوى المقيدة برقم ١٩٣ لسنة ١٩٨٩ التى قضى فيها ببطلان عقد البيع المشهر المشار إليه آنفا ، ومحو التسجيلات الخاصة به وبصحة ونفاذ عقد البيع المؤرخ ١٩٧٨/٧/٢٠ وبرفض طلب فسخه ، وإذ طعن على هذا الحكم استئنافيا أمام محكمة شمال القاهرة الابتدائية (مدنى مستأنف شمال القاهرة) ، وكان الحاضر عن المدعى فى الدعوى الماثلة ، قد دفع بعدم دستورية نص الفقرة الأولى من الماده ٢٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، فى شأن بعض الاحكام

الخاصة بتأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وكانت محكمة الموضوع قد قدرت جدية دفعه ، فقد أقام الدعوى الراهنة ، وحصر فى صحيفتها المسألة الدستورية فى الجملة الأخيرة الواردة فى الفقرة الاولى من المادة ٢٣ المشار اليها ونصها " ويبطل كل تصرف بالبيع لاحق لهذا التاريخ ولوكان مسجلاً".

وحيث إن الفقرة الأولى من المادة ٢٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، تنص على أن يعاقب بعقوبة جريمة النصب المنصوص عليها فى قانون العقوبات ، المالك الذى يتقاضى بأية صورة من الصور ، بذاته أو بالوساطة ، أكثر من مقدم عن ذات الوحدة أو يؤجرها لأكثر من مستأجر أو يبيعها لغير من تعاقد معه على شرائها ، ويبطل كل تصرف بالبيع لاحق لهذا التاريخ ولو كان مسجلاً".

وحيث إن المدعى ينعى على الفقرة المشار اليها أن ماتضمنته من بطلان البيع اللاحق ولو كان مسجلا ، ينطوى على إهدار لأحكام القانون المدنى وقانون التسجيل خاصة بعد أن صار الشهر العقارى الدعامة الاساسية التى يقوم عليها الائتمان • وإهدار اجراءاته التى توخى بها المشرع حماية الملكية الخاصة ، يعتبر اخلالا بها بالمخالفة للدستور الذى كفل صونها من العدوان بنص المادة ٢٤ منه.

وحيث إن الدستور حرص على صون الملكية الخاصة ، وكفل عدم المساس بها إلا على سبيل الاستثناء ، وفى الحدود وبالقيود التى

أوردها باعتبارها مترتبة - فى الأصل - على الجهد الخاص الذى بذله الفرد بكده وعرقه ، وبوصفها حافزه إلى الانطلاق والتقدم ، إذ يختص دون غيره بالأموال التى يملكها وتهيئة الإنتفاع المفيد بها لتعود إليه ثمارها ومنتجاتها وملحقاتها ، وكانت الأموال التى يرد عليها حق الملكية ، تعد كذلك من مصادر الثروة القومية التى لايجوز التفريط فيها أو استخدامها على وجه يعوق التنمية أو يعطل مصالح الجماعة ، وكانت الملكية فى إطار النظم الوضعية التى تزاوج بين الفردية وتدخل الدولة ، لم تعد حقا مطلقا ، ولاهى عصية على التنظيم التشريعى ، وإنما يجوز تحميلها بالقيود التى تقتضيها وظيفتها الاجتماعية ، وهى وظيفة يتحدد نطاقها ومرماها على ضوء طبيعة الأموال محل الملكية ، والأغراض التى ينبغى توجيهها إليها ، وبمراعاة الموازنة التى يجريها المشرع ويرجح من خلالها مايراه من المصالح أولى بالرعاية وأجدر بالحماية على ضوء أحكام الدستور، متى كان ذلك ، تعين أن ينظم القانون أداء هذه الوظيفة مهتدياً بوجه خاص بالقيم التى تنحاز إليها الجماعة فى مرحلة معينة من مراحل تطورها ، وبمراعاة أن القيود التى تفرضها الوظيفة الاجتماعية على حق الملكية للحد من إطلاقها ، لاتعتبر مقصودة لذاتها ، بل غايتها خير الفرد والجماعة •

وحيث إنه متى كان ماتقدم ، وكان الدستور قد كفل فى مادته الثانية والثلاثين حماية الملكية الخاصة التى لاتقوم فى جوهرها على الاستغلال ، وهو يرد انحرافها كلما كان إستخدامها متعارضا مع الخير

العام للجماعة ، مؤكدا دعمها بشرط قيامها على الوظيفة الاجتماعية التى يبين المشرع حدودها ، مراعيا فى ذلك أن تعمل فى خدمة الاقتصاد القومى وفى إطار خطة التنمية ، وكان البين من الأحكام التى اختص بها الدستور الملكية الخاصة أن صونها من العدوان رهن بتوافر الشرائط التى تطلبها فيها ويندرج تحتها نأيها عن الإستغلال، والتزامها مصالح الجماعة والعمل على تحقيقها ودون مناهضتها بالاتفاق على خلافها ، وكان المشرع فى نطاق سلطته التقديرية فى مجال تنظيم الحقوق ، قد سن النص المطعون فيه ، مقررا العمل به من تاريخ نشره ، ودالا بمقتضاه على أن الأسبق إلى شراء وحدة من مالكها -ولو كان ذلك قبل تسجيل عقده وبقاؤها بالتالى من الناحية القانونية على ذمة من ابتاعها منه – هو الأجدر بالحماية ضمانا للثقة المشروعة فى التعامل ، فإذا باع مالكها الوحدة ذاتها لغير من تعاقد معه على شرائها أولا ، كان ذلك نوع من التعامل فيها يقوم على التحايل والانتهاز ، وهو مادعا المشرع إلى أن يبطل البيوع اللاحقة لتصرفه الأول فيها باعتبار أن محلها قد غدا من الأموال التى لايجوزالتعامل فيها – لابناء على طبيعتها ، ولا لأن بيعها يعتبر منافيا للغرض الذى خصص لها ورصدت عليه – وإنما لأن هذا التعامل يعتبر منهيا عنه بنص فى القانون ، وغير مشروع بالتالى •

وحيث إن النص المطعون فيه – فيما تضمنه من قاعدة آمرة ناهية – قد تقررعلى ضوء أسس موضوعية بعد أن شاع التعامل فى الوحدة الواحدة أكثر من مرة ، انحرافا عن الحق وتماديا فى الباطل،

واستمرار للزور والبهتان ، وجلبا للمال الحرام إيثارا واثراءً ، وضمانا لموارد متجدده اهتبالا وانتهابا ، وإفتئاتا على الحقوق الثابتة إنكارا ، وسعيا من مالكها لنقض ماتم من جهته عدوانا ، فقد كان أمراً محتوما ان يرده المشرع على اعقابه باهدار سوء قصده جزاءً وفاقا ، وان يقرر بالتالى - وزجرا لتلاعبه -بطلان البيوع اللاحقة جميعها - وقوامها الانتهاز والتحايل على ماسلف البيان - بطلانا مطلقا لضمان انعدامها ، باعتبار أن العدم لايصير وجوداً ولو أجيز ، ولأن بطلان هذه البيوع مؤداه أن لكل ذى مصلحة أن يتمسك ببطلانها ، وللمحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها، ولايعدو بطلان العقد أن يكون جزاءً على عدم استجماعه لأركانه كاملة مستوفية لشروطها ، وهو مانحاه النص المطعون عليه بناء على اعتبارات موضوعية ، ولحماية مصلحة عامة لايجوز أن تختل ، ضمانا لتعامل يتوخى رعاية الحقوق لا إهدارها أو الانتقاص منها ، وبثًا للثقة المشروعة التى ينبغى أن يكون محاطا بها ، ملتزما إطارها ، وقمعا لكل صور الانحراف التى تفسده المعاملات وتنال منها ، ولو كان محل الإلتزام قد أضحى غير مشروع حكما - لاطبيعة - بناء على نص ناه فى القانون ولا مخالفة فى ذلك كله للدستور ذلك ان النص المطعون فيه قد سرى بأثر مباشر اعتباراً من تاريخ العمل به ، وتحدد مجال البطلان - وفقا لاحكامه - بالعقود اللاحقه التي تم بها بيع الوحده ذاتها لغير من تعاقد مالكها علي شرائها منه أولا ، وارتد هذا البطلان إلي قاعدة آمره لا يجوز التحلل منها أو اهدارها باعتبارها أصون للمصالح الاجتماعية

والاقتصادية المرتبطه بها وادعى إلى تنحية المصلحة الفردية التي تناقضها ، وبوصفها واقعه في المجال الطبيعى للنظام العام ، وهو يتحدد دائرة ومفهوماً ، تخوماً ودلالة علي ضوء العوامل الاجتماعية والإقتصادية الغالبة في بيئهة بذاتها خلال زمن معين- متى كان ذلك وكان القانون المدنى قد نص في المادة ١٣٥ منه علي انه إذا كان محل الالتزام مخالفا للنظام العام ، كان العقد باطلاً ، وكان النص المطعون فيه دامغا لمشروعية المحل في عقود البيع اللاحقه ، مقرراً بطلانها ، مجرداً إياها من الأثار المترتبه عليها كأعمال قانونية ، فإن تسجيلها يكون معدوم الأثر لوروده علي غير محل ، ذلك أن العقد الباطل منعدم وجوداً من الناحية القانونية ، وهو انعدام لاتتعدد مراتبه أو يتدرج ، بل هو درجة واحدة لاتفاوت فيها ، وبه يعود المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها عندالتعاقد ما لم يكن ذلك مستحيلا ، فيجوز عندئذ الحكم بتعويض عادل ٠

وحيث إن المدعى دلل على مخالفة النص المطعون عليه للدستور قائلا بأن الفرض فى العقد الأسبق أنه غير مسجل ومن ثم تظل الوحده محل النزاع بيد مالكها وجواز تصرفه فيها وذلك خلافا للعقد اللاحق المسجل ذلك أن الأسبق إلى تسجيل العقد هو الأحق والأجدر بان يعتبر مالكا بإعتباران التسجيل يفيد لزوما جواز الاحتجاج بأثره الناقل للملك ، سواء فيما بين المتعاقدين أو فى مواجهة الأغيار، وكان ماقرره المدعى على النحو المتقدم مردودا أولا بأن المفاضلة بين عقدين تغليبا لأحدهما وترجيحاً لأحد المركزين القانونيين على الآخر ، يفترض أن

هذين العقدين مستوفيان لأركانهما ولشروط صحتهما ، وهوماتخلف فى تطبيق أحكام النص التشريعى المطعون عليه، ذلك أن عقد البيع اللاحق – وقد اعتبر باطلا بطلانا مطلقا بناء على نص ناه فى القانون – قد أضحى منعدما لامجال لانفاذه ، بما مؤداه زوال كافة الآثار التى رتبها وعودة الأوضاع إلى حالها قبل إبرامه كلما كان ذلك ممكنا ، وذلك خلافا للعقد الأول إذ لاشبهة فى صحته ونفاذه وترتيبه التزاما شخصياً على البائع بالعمل على اتخاذ الإجراءات اللازمة لنقل ملكية المبيع • ومردودا ثانيا بأن تسجيل عقد ما ، لايدل بالضرورة على صحته ونفاذه ، ذلك أن العقد المسجل قد يكون صوريا أوباطلا أو مستحيل التنفيذ أو منفسخا •

وحيث إنه لا محل كذلك للقول بأن تدخل المحكمة الجنائية يعتبر لازماً لتقرير بطلان عقد البيع اللاحق فى شأن الوحدة ذاتها إعمالا للنص المطعون فيه الذي اعتبر مالكها متصرفا فيها بهذا العقد مخاتلة أو تواطؤاً ، ومرتكباً بالتالي لجريمة محدد عقوبتها لا محل لذلك ، ذلك أن البيع اللاحق أبرم بالمخالفة لقاعدة آمرة تعد بذاتها مصدراً مباشراً لبطلانه ، ومجرد إعمالها يعتبر كافيا لإيقاع الجزاء المقترن بها •

وحيث إن ما ينعاه المدعى من تعارض بين النص المطعون فيه وبين كل من القانون المدني وقانون تنظيم الشهر العقاري ، مردود أ - وبفرض صحة هذا الإدعاء – بما جرى عليه قضاء هذه المحكمة من أن اختصاصها بالفصل فى المسائل الدستورية مبناه مخالفة نص فى قانون أو

لائحة لقاعدة فى الدستور ، فلا يمتد لحالات التعارض بين القوانين واللوائح أوبين التشريعات ذات المرتبة الواحدة ٠

وحيث إنه لما كان ما تقدم ، فإن قالة مخالفة النص المطعون فيه للحماية التى كفلها الدستور لحق الملكية ، تكون مفتقرة إلى دعامتها مجردة منها ، حرية بالإعراض عنها ٠ متى كان ذلك ، وكان النص المطعون فيه لايتعارض مع أى حكم آخر فى الدستور من أوجه أخرى.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة برفض الدعوى وبمصادرة الكفالة وألزمت المدعى المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماه .

أمين السر **رئيس المحكمة**

الحكم رقم (٤)

عدم دستورية نص الفقرة الثانية من المادة (٥٥) من قانون المحاماة الصادر بالقانون رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ ، فيما قررته من استثناء التنازل فيما بين المحامين بعضهم البعض فى شأن الأعيان المؤجرة المتخذة مقارا لمزاولة مهنة المحاماة ، من الخضوع لحكم المادة ٢. من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم السبت ٣ ديسمبر ١٩٩٤ الموافق ٢٩ جمادى الآخرة ١٤١٥هـ.

أصدرت الحكم الآتى:

فى القضية المقيد ة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٣٠ لسنة ١٥ قضائية "دستورية ".

المقامة من

السيد / رئيس مجلس إدارة شركة الشرق للتأمين بصفته

ضــــــد

١ – السيد / رئيس مجلس الوزراء

٢ – السيد / وزير العدل

٣ – السيد / وصفي جرجس عبد القدوس المحامى

٤ – السيد / عبدالله عبد المقصود عبد اللطيف المحامى

الإجراءات

بتاريخ ٤ سبتمبر سنة ١٩٩٣ أودع المدعي بصفته صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة طالبا الحكم بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة (٥٥) من قانون المحاماة الصادر بالقانون رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣، وذلك فيما قررته من جواز تنازل المحامي أو ورثته عن حق إيجار مكتب المحاماة لمزاولة مهنة حرة ولو كانت المحاماة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة وما يرتبه هذا النص من آثار قانونية علي ذلك التنازل .

قدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها الحكم برفض الدعوي .

وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريرا برأيها.

وقد نظرت الدعوي على الوجه المبين بمحضر الجلسة ، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق ، والمداولة.

وحيث إن الوقائع على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق تتحصل فى أن المدعي عليه الثالث استأجر الشقة رقم (1) التي تملكها الشركة المدعية والكائنة فى العقار رقم (٩) بشارع تيتويك كيتي بالإسكندرية وذلك بموجب عقد إيجار مؤرخ ٥ يناير سنة ١٩٧٥ ، وبغرض استعمالها مكتباً للمحاماة ، وبتاريخ ١٥ يوليو سنة ١٩٩٢ تنازل المدعي عليه الثالث عن إيجار الشقة المذكورة إلي المدعى عليه الرابع للانتفاع بها في ذات الغرض نظير ثمن إجمالى قدره خمسة آلاف جنيه ، وكان المدعى بصفته قد أقام الدعوي رقم ٣٥٠٥ / ١٩٩٢ مساكن أمام محكمة الإسكندرية الابتدائية ضد المدعى عليهما الثالث والرابع بطلب الحكم بإخلائهما من العين المؤجرة ، استنادا إلي نص الفقرة "ج " من المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ التي تجيز للمؤجر طلب إخلاء المكان المؤجر فى حالة تنازل المستأجر عنه بغير إذن كتابى صريح من المالك ، وإلي حكم المحكمة الدستورية العليا الصادر بجلسة ٢٧ مايو سنة ١٩٩٢ فى الدعوى الدستورية رقم ٢٥ لسنة ١١ قضائية الذى قضى بعدم دستورية نص الفقرة الثانية من المادة "٥٥" من قانون المحاماة الآنف بيانه. وأثناء نظر دعواه الموضوعية دفع المدعي بصفته بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة "٥٥" المشار إليها ، وإذ قدرت محكمة الموضوع جدية الدفع بعدم الدستورية ، فقد صرحت له برفع دعواه الدستورية ، فأقام الدعوى الماثلة . وعقب قيدها ، قضت المحكمة

المذكورة بجلسة ٢٤ نوفمبر سنة ١٩٩٣، بوقف الدعوى الموضوعية حتى يصدر حكم فى المسألة الدستورية .

وحيث إن من المقرر- وعلي ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن مناط المصلحة الشخصية المباشرة في الدعوى الدستورية - وهى شرط لقبولها - أن يكون ثمة ارتباط بينها وبين المصلحة فى الدعوى الموضوعية ، وذلك بأن يكون الفصل فى المسألة الدستورية لازما للفصل فى الطلبات المرتبطة بها المطروحة علي محكمة الموضوع ، إذ كان ذلك ، وكانت الدعوى الموضوعية تتعلق بنزول المدعى عليه الثالث عن إجارة العين التى اتخذها مكتبا للمحاماة إلى المدعى عليه الرابع بوصفه محاميا لتمكينه من الانتفاع بها فى ذات الغرض ، وكانت المحكمة الدستورية العليا سبق لها أن قضت فى الدعوى رقم ٢٥ لسنة ١١ قضائية " دستورية " بجلسة ٢٧ مايو سنة ١٩٩٢ بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة (٥٥) من قانون المحاماة المشار إليه وذلك فيما قررته من جواز نزول المحامى أو ورثته عن إيجار مكتبه لمزاولة غير المحاماة من المهن الحرة أو لمباشرة حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة، وما يرتبه هذا النص من آثار قانونية علي التنازل المشار إليه ، وقد نشر هذا الحكم فى الجريدة الرسمية بتاريخ ١٥ يونيو سنة ١٩٩٢ ، وكان من المقرر أن قضاء هذه المحكمة في تلك الدعوى وفى حدود ما فصلت فيه فصلا قاطعا إنما يحوز حجية مطلقة فى مواجهة الكافة، وبالنسبة إلي الدولة بكامل سلطاتها وعلى امتداد تنظيماتها المختلفة، وهى حجية تحول بذاتها

دون المجادلة فيه أو السعى إلي نقضه من خلال إعادة طرحه علي هذه المحكمة لمراجعته ، ومن ثم فإن مصلحة المدعى الشخصية المباشرة ، إنما تتحدد فى جواز نزول المحامى أو ورثته استثناء من حكم المادة (٢٠) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ عن حق إيجار مكتب المحاماة لمزاولة مهنة المحاماة ، وتغدو الدعوى الراهنة فيما يجاوز هذا النطاق ويتعداه ، غير مقبولة .

وحيث إن المدعى " بصفته " ينعى على الفقرة الثانية – الآنف بيانها – أنها فيما قررته من إيثار المحامى أو ورثته بميزة النزول عن حق إيجار مكتب المحاماة لمن يزاول مهنة المحاماة ، وحرمان مالك العين من الحق فى أن يتقاسم مع المتنازل المقابل المعروض للتنازل عنها ، تكون قد أخلت بالحماية التى كفلها الدستور للملكية الخاصة فى المادتين(٣٢ ، ٣٤) منه، وانطوت كذلك على مخالفة لمبدأي تكافؤ الفرص ومساواة المواطنين أمام القانون المنصوص عليها فى المادتين (٨ ، ٤٠) من الدستور .

وحيث إن الدستور – إعلاء من جهته لقدر الملكية الخاصة ، ولدورها فى صون الأمن الاجتماعي وإرساء أسس التقدم – قد نص على أن حمايتها حق مكفول لكل فرد – وطنيا كان أم أجنبيا – ولم يجز بالتالي المساس بها إلا على سبيل الاستثناء ، وبالقدر وفى الحدود التى تقتضيها وظيفتها الاجتماعية، باعتبار أنها - فى صورها الأكثر وقوعا فى الحياة العملية – عائدة إلى جهد صاحبها ، بذل من أجلها العرق والمال ،

وحرص بالعمل المتواصل على إنمائها ، ليختص من بعد بثمارها ومنتجاتها وملحقاتها ، فلا يرده عنها معتد ، ولا ينازعه فيها خصيم ليس بيده ما يسوغ انتقالها إليه ، وكانت الأموال التى يرد عليها حق الملكية تعد كذلك من مصادر الثروة القومية التى لا يجوز إهدارها أو التفريط فيها أو بعثرتها تبديدا لقيمتها، أو بما يؤول إلى استخدامها علي وجه يعطل مصالح الجماعة ، وبوجه خاص ما يتعلق منها بالتنمية . بل يتعين دوما أن تكون من وسائلها ، وأن توفر لها من الحماية أسبابها التى تُعينها على أداء دورها ، وإذ كانت الملكية فوق هذا وفى إطار النظم الوضعية التى تزاوج بين الفردية وتدخل الدولة لم تعد حقا مطلقا، ولا هى عصية علي التنظيم التشريعى ، وليس لها من الحصانة ما يجاوز الانتفاع المشروع بعناصرها ، فقد ساغ تحميلها بالقيود التى تقتضيها وظيفتها الاجتماعية . وهي وظيفة لا يتحدد نطاقها من فراغ ، ولا تفرض نفسها تحكما ، بل يمليها واقع اجتماعى معين فى بيئة بذاتها لها خصائصها ومقوماتها وتوجهاتها . وعلي ضوء هذا الواقع ، وبمراعاة طبيعة الأموال محل الملكية ، والأغراض التى ينبغى توجيهها إليها ، يقرر المشرع إطار الموازنة التى يجريها ويرجح من خلالها ما يراه من المصالح أجدر بالحماية وأولى بالرعاية وفقا لأحكام الدستور . متي كان ذلك ، تعين أن ينظم القانون أداء هذه الوظيفة مستهديا بوجه خاص بالقيم التى تنحاز إليها الجماعة فى مرحلة معينة من مراحل تطورها ، وبمراعاة أن القيود

التى يفرضها الدستور على حق الملكية للحد من إطلاقها ، لا تعتبر مقصودة لذاتها، بل غايتها خير الفرد والجماعة

وحيث إن قانون المحاماة الصادر بالقانون رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣، قد نص فى مادته الأولى على أن المحاماة مهنة حرة تشارك السلطة القضائية فى تحقيق العدالة وتوكيد سيادة القانون ، وضمان الدفاع عن حقوق المواطنين وحرياتهم ، ويمارسها المحامون وحدهم فى استقلال ، ولا سلطان عليهم فى ذلك إلا لضمائرهم وحكم القانون ، وكان هذا القانون تمكينا لأداء المحامين لواجباتهم بما يرعى أصول المهنة وقيمها قد نص فى المادة (١٤) منه على حظر الجمع بين المحاماة وغيرها من الأعمال التى قرر منافاتها لها. ولم يجز بمقتضى نص المادة (٥٠) منه وفى الأحوال المنصوص عليها فى المادة (٤٩) حبس المحامى احتياطيا أو القبض عليه ، وحتم ألا ترفع الدعوى العمومية عليه إلا بأمر من النائب العام أو من ينوب عنه من المحامين العامين الأول . وقرن ذلك بالمادتين (٥١ ، ٥٤) التى تنص أولاهما علي عدم جواز التحقيق مع محام أو تفتيش مكتبه إلا بمعرفة أحد أعضاء النيابة العامة ، وتقرر ثانيتهما معاقبة كل من أهان محاميا أو قام بالاعتداء عليه وكذلك كل من هدده أثناء قيامه بأعمال مهنته أو بسببها بالعقوبة المقررة لمن يقارفون هذه الجريمة ضد أحد أعضاء هيئة المحكمة ، وكان المشرع قد قدر بالنص المطعون فيه أن النهوض بمهنة المحاماة في إطار الأغراض التي تتوخاها ، يقتضى أن تتواصل مباشرتها بين أجيال القائمين عليها ، فلا

ينفصم اتصالهم بالأعيان المؤجرة المتخذة مقارا لمزاولتها ، بل يكون ارتباطهم بها مطردا لاانقطاع فيه وفاءً بتبعاتها . متي كان ذلك ، فإن نزول محام لأحد زملائه عن حق إجارة العين التى يستخدمها مكتبا للمحاماة وفى الحدود التى لا يتعارض فيها هذا التنازل مع الحقوق التى يقابلها، والمقررة لمالكها وفقا للقواعد العامة لا يناقض فى ذاته حق الملكية ولا يخل بمقوماتها، بل هو أدخل إلى تنظيمها في إطار وظيفتها الاجتماعية بفرض قيود عليها لا تخرجها عن طبيعتها .

وحيث إن النص التشريعي المطعون فيه قد نظم العلاقة الإيجارية في بعض جوانبها مقررا استثناء كل محام وورثته من بعده من الخضوع للقواعد العامة التى تضمنها القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، وذلك إذا تنازل لغيره من المحامين عن حق إجارة العين التى كان قد اتخذها مكتبا للمحاماة ، وكان الأصل فى سلطة المشرع في مجال تنظيم الحقوق انها سلطة تقديرية ما لم يفرض الدستور على ممارستها قيودا لا يجوز تخطيها لضمان أن يكون الانتفاع بتلك الحقوق مفيدا وفعالا ، وكانت الحماية التى كفلها الدستور للملكية الخاصة فى مادته الثانية والثلاثين مناطها تلك الملكية التى لا تقوم على الاستغلال ، ولا يتعارض استخدامها مع الخير العام لجموع المواطنين ، ولا تنافى مقاصدها الأغراض التى تتوخاها وظيفتها الاجتماعية ، وكان المشرع فى مجال تنظيم العلائق الإيجارية وإن قرر من النصوص القانونية ما ارتآه

كافلا للتوازن بين أطرافها ، إلا أن هذا التوازن لا يجوز أن يكون شكليا ، بل يتعين أن يكون حقيقة واقعة قانونا ، وإلا آل أمر هذه النصوص إلى إبطالها من خلال مباشرة الرقابة القضائية علي دستوريتها ، ذلك أن القيود التى يفرضها المشرع على حق الملكية لا يجوز أن تكون مدخلا لإثراء مستأجر العين وإفقار مالكها ، ولا أن يحصل من خلالها على حقوق لا يسوغها مركزه القانونى فى مواجهة المؤجر ، وإلا حض تقريرها علي الانتهاز ، وناقض جوهر الملكية التي لا يجوز أن تكون ثمارها عائدة إلي غير أصحابها ، بما مؤداه ومن زاوية دستورية امتناع إهدار الحدود المنطقية التى يقوم بها التوازن فى العلاقة الإيجارية ، وهو ما يتحقق بالضرورة كلما انحدر الميزان كلية فى اتجاه مناقض للمصالح المشروعة لأحد طرفيها . وبوجه خاص من خلال تخويل مستأجر العين مزايا بعيدة فى مداها تخل بالحقوق الأصيلة التي كان ينبغى ضمانها لمؤجرها ، إذ يعتبر ذلك اقتحاما لحق الملكية عاصفا بمقوماتها ، وانتهاكا لمجالاتها الحيوية التى لايجوز المساس بها باعتبارها علة تقريرها ومناط حمايتها.ولا ينال مما تقدم أن يقال بأن النص المطعون فيه من قبيل التشريعات الاستثنائية التى تدخل بها المشرع لمواجهة الأزمة المتفاقمة الناشئة عن قلة المعروض من الأماكن سواء كانت مهيأة للسكنى أو معدة لغير ذلك من الأغراض ، ذلك أنه حتى وإن صح ذلك ، إلا أن الطبيعة الاستثنائية لتلك التشريعات التى درج المشرع على تنظيم العلائق الإيجارية من خلالها ، واعتبر أحكامها من النظام العام لإبطال كل اتفاق على خلافها ،

ولضمان سريان آثارها بأثر مباشر على عقود الإيجار القائمة عند العمل بها ولو كانت مبرمة قبلها لا تعصمها من الخضوع للدستور ، ولا تخرجها من مجال الرقابة القضائية التى تباشرها المحكمة الدستورية العليا على دستورية القوانين ، بل يتعين اعتبارها من قبيل التنظيم الخاص لموضوعها ، وأن يكون مناط سلامتها هو اتفاقها مع أحكام الدستور .

وحيث إن المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه تنص على أنه يحق للمالك عند قيام المستأجر فى الحالات التى يجوز فيها بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجرة لغير ذلك من الأغراض ، الحصول على ٥٠ ٪ من ثمن البيع أو مقابل التنازل بحسب الأحوال بعد خصم قيمة المنقولات التى بالعين . وعلى المستأجر قبل إبرام الاتفاق إعلان المالك على يد محضر بالثمن المعروض ، ويكون للمالك الحق فى الشراء إذا أبدى رغبته فى ذلك ، وأودع الثمن مخصوماً منه نسبة ال ٥٠٪ المشار إليها. خزانة المحكمة الجزئية الواقع فى دائرتها العقار إيداعا مشروطا بالتنازل عن عقد الإيجار وتسليم العين، وذلك خلال شهر من تاريخ الإعلان . وبانقضاء ذلك الأجل يجوز للمستأجر أن يبيع لغير المالك مع التزام المشترى بأن يؤدى للمالك مباشرة نسبة الـ٥٠ ٪ المشار إليها .

وحيث إن من المقرر وفقا للقواعد العامة التى تنظم الروابط الإيجارية ، أن مستأجر العين التى يستخدمها فى السكن أو لغير ذلك من الأغراض ، مقيد إذا أراد التنازل عن حق إجارتها إلى الغير ، بأن يتم هذا

التنازل بناء على نص فى القانون أو وفقا لترخيص صادر عن مالكها صريحا كان أم ضمنيا وسواء أكان هذا الترخيص مدرجا فى عقد الإجارة الأصلية أم واردا فى اتفاق لاحق على إبرامها . وإذ كان التنازل عن حق إجارة العين فى الأحوال التى يجوز فيها قد يؤول إلى حصول المتنازل على مبالغ ضخمة لاينال منها مالكها شيئا أيا كان مقداره ، بل ينفرد بها المتنازل من دونه ، وكان ذلك بكل المقاييس ظلما فادحا يلحق بمالكها أبلغ الأضرار ، فقد أقر المشرع نص المادة ٢٠ آنفة البيان التى عَدَل بها عما كان معمولا به قبلها من اختصاص مستأجر العين وحده بمقابل التنازل عنها ، وليعيد بموجبها إلى العلائق الإيجارية توازنا كان قد اختل فيما بين أطرافها ، وذلك من خلال أمرين يمثلان معا حلا منصفا لمواجهة تنازل مستأجر العين عن حق إجارتها تنازلا نافذا فى حق مالكها :أولهما : أن يحصل مالكها على ٥٠ ٪ من مقابل التنازل بعد خصم قيمة المنقولات التى فى العين ، وهو تنازل يتم باتفاق بين المتنازل والمتنازل إليه فى شأن انتقال منفعة العين إليه ، وليس لمالكها شأن فيه . ثانيهما تقرير أولوية لمالكها فى الانتفاع دون المتنازل إليه بالعين التى قام بتأجيرها إلى المتنازل ، وذلك بشرط أن يعلن عن رغبته هذه عن طريق إيداع خزانة المحكمة الجزئية الواقع فى دائراتها العقار ٥٠٪ من مقابل التنازل المعروض ، على أن يكون هذا الإيداع مشروطاً بالتنازل عن عقد إيجارها وتسليمها .

وحيث إن ما قرره النص المطعون فيه من استثناء النزول عن حق إجارة العين إذا صدر من محام حال حياته أو من ورثته من بعده من الخضوع للأحكام العامة التى تضمنتها المادة ٢٠ المشار إليها ، قد دل بعبارة قاطعة لا لبس فيها علي أن هذا النص لم يلتزم بالقواعد التى تنظم التنازل بوجه عام ، بل أسقطها بتمامها ليمتنع على المالك بعدئذ الخيار بين حقين كفلتهما المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه ، هما أن يحصل على ٥٠٪ من مقابل التنازل إذا أراد إعمال آثاره ، أو أن يستعيد العين من مستأجرها بعد أداء تلك القيمة مع إنهاء العلاقة الإيجارية التى ارتبطا بها فى شأنها . بيد أن النص المطعون فيه حرم من يملكون الأماكن المؤجرة المتخدة مقاراً لمزاولة مهنة المحاماة ، من هذين البديلين كليهما ، واعتبر تنازل المحامين وورثتهم من بعدهم عن حق إجارة تلك الأعيان ، نافذاً نفاذاً فوريا قبل ملاكها، ومقرونا باستمرار عقود الإيجار المبرمة فى شأنها لصالح المتنازل إليهم ، بما مؤداه التعرض لحق ملكيتهم على الأعيان المؤجرة من خلال منعهم من الاستئثار بمنافعها.

وحيث إن قانون المحاماة بعد أن حرص على توكيد سيادة القانون من خلال دعم مهنة المحاماة ، والتمكين من أداء رسالتها ، وبمراعاة أصول المهنة ومتطلباتها سعيا للنهوض بها ، أتى بالنص المطعون فيه لتبدو الأحكام التى تضمنها غريبة فى بابها، منعزلة عن مجموع الأحكام التى يشتمل عليها هذا القانون ، منافية بمضمونها

للتنظيم المتكامل لمهنة المحاماة ، وهو تنظيم خاص توخى تحديد حقوق المحامين وواجباتهم بصورة دقيقة ، بما لا يخل بمقوماتها، أو ينال من الأسس اللازمة للوفاء بتبعاتها محددة على ضوء الأغراض التى ترمى هذه المهنة إلى بلوغها . متى كان ذلك، فإن النص المطعون فيه يكون منفصلاً عن الأحكام التى تقتضيها مزاولة مهنة المحاماة والقيام على رسالتها، ذلك أن الحقوق التى يرتبها للمحامين فيما بين بعضهم البعض لقاء التنازل عن الأعيان المتخذه مقاراً لمزاولة مهنة المحاماة ، لازمها إلغاء حقوق ملاكها إلغاء كاملا ونهائيا ، إذ تقدم للمحامين دون غيرهم من المتنازلين عن حق الإجارة ، ميزة استثنائية ينفردون بها ، وتعصمهم من أن يؤدوا لمن يملكون الأعيان شيئا منها ولو ضؤل ، وتنقل إلى المتنازل إليه منفعة العين المؤجرة دون رضاء صاحبها ، ولا يدخل ذلك فى نطاق التنظيم التشريعى لحق الملكية ، بل هو عدوان عليها ، ذلك أن النص المطعون فيه يقدم المنفعة المجلوبة على المضرة المدفوعة ، ولا يختار أهون الشرين لدفع أعظمهما ، بل يلحق بالمؤجر وحده الضرر البين الفاحش ، منافيا بذلك المقاصد الشرعية التى ينظم ولى الأمر الحقوق فى نطاقها ، ومجاوزا بذلك الحدود المنطقية لعلاقة كان ينبغى أن تتوازن فيها المصالح لا أن تتصادم ، ومغلبا مصالح فئة بذاتها من المواطنين على سواهم بإيثار أفرادها بمزايا مالية يختصون بها دون غيرهم .

وحيث إن الدساتير المصرية جميعها بدءاً بدستور ١٩٢٣ وانتهاء بالدستور القائم ، رددت جميعها مبدأ المساواة أمام القانون de jure ، وكفلت تطبيقه على المواطنين كافة باعتباره أساس العدل والحرية والسلام الاجتماعى ، وعلى تقدير أن الغاية التى يستهدفها تتمثل أصلا فى صون حقوق المواطنين وحرياتهم فى مواجهة صور التمييز التى تنال منها أو تقيد ممارستها ، وأضحى هذا المبدأ فى جوهره وسيلة لتقرير الحماية القانونية المتكافئة التى لا يقتصر نطاق تطبيقها على الحقوق والحريات المنصوص عليها فى الدستور ، بل يمتد مجال إعمالها كذلك إلى تلك التى كفلها المشرع للمواطنين فى حدود سلطته التقديرية ، وعلى ضوء ما يرتئيه محققا للمصلحة العامة . ولئن نص الدستور فى المادة (٤٠) منه على حظر التمييز بين المواطنين فى أحوال بينتها ، هى تلك التى يقوم التمييز فيها على أساس الجنس أو الأصل أو اللغة أو الدين أو العقيدة ، إلا أن ايراد الدستور لصور بذاتها يكون التمييز محظوراً فيها ، مرده أنها الأكثر شيوعا فى الحياة العملية ، ولا يدل البته على انحصاره فيها ، إذ لو صح ذلك لكان التمييز بين المواطنين فيما عداها جائزاً دستوريا ، وهو ما يناقض المساواة التى كفلها الدستور ، ويحول دون إرساء أسسها وبلوغ غاياتها . وآية ذلك أن من صور التمييز التى أغفلتها المادة ٤٠ من الدستور، مالا تقل عن غيرها خطراً سواء من ناحية محتواها أومن جهة الآثار التى ترتبها ، كالتمييز بين المواطنين فى نطاق الحقوق التى يتمتعون بها أو الحريات التى يمارسونها ، لاعتبار

مرده إلى مولدهم ، أو مركزهم الاجتماعى ، أو انتمائهم الطبقى ، أو ميولهم الحزبية ، أو نزعاتهم العرقية ، أو عصبيتهم القبلية ، أو إلى موقفهم من السلطة العامة، أو إعراضهم عن تنظيماتها ، أو تبنيهم لأعمال بذاتها ، وغير ذلك من أشكال التمييز التى لاتظاهرها أسس موضوعية تقيمها ، وكان من المقرر أن صور التمييز المجافية للدستور وإن تعذر حصرها ، إلا أن قوامها كل تفرقة أو تقييد أو تفضيل أو استبعاد ينال بصورة تحكمية من الحقوق أو الحريات التى كفلها الدستور أو القانون ، وذلك سواء بإنكار أصل وجودها أو تعطيل أو انتقاص آثارها بما يحول دون مباشرتها على قدم من المساواة الكاملة بين المؤهلين للانتفاع بها ، وبوجه خاص علي صعيد الحياة السياسية والاجتماعية والاقتصادية والثقافية وغير ذلك من مظاهر الحياة العامة . متى كان ذلك ، وكان النص المطعون فيه يتوخى بالمزايا والحقوق التى كفلها للمحامين دون سواهم ، تفضيلهم على من عداهم من المستأجرين، واستبعاد هؤلاء من الإفادة منها رغم تماثلهم جميعا فى مراكزهم القانونية ، ودون أن يستند هذا التمييز إلى مصلحة مشروعة ، بل عمد المشرع إلى نقيضها ، فإن النص المطعون فيه يكون مفتقراً إلى الأسس الموضوعية اللازمة لحمله ، ومنهيا عنه بنص المادة (٤٠) من الدستور، باعتباره متبنيا تمييزاً تحكميا . متى كان ذلك ، وكان النص المطعون فيه قد أخل بالحماية التى كفلها الدستور للملكية الخاصة وأهدر مبدأ المساواة أمام القانون ، فانه يكون مخالفا لأحكم المواد (٣٢ ، ٣٤) من الدستور.

وحيث إنه لا محاجة فى القول بأن النص التشريعى المطعون فيه يوفر مزيداً من الرعاية للمحامين تقديراً لدورهم فى الدفاع عن حقوق المواطنين ، ذلك أن قيام المحامين على واجباتهم الأصيلة ، ونهوضهم بمسئولياتها ، لايصلح سندا لإهدار الحماية التى كفلها الدستور لحق الملكية فى المادتين(٣٢ ، ٣٤) منه ، وهما تكفلان دعم الملكية الخاصة ممثلة فى رأس المال غير المستغل ، وتقرران صونها فى إطار وظيفتها الاجتماعية ، وباعتبار أن الحماية الدستورية لحق الملكية تمتد إلى عناصره المختلفة ، ويندرج تحتها استعمال المالك للشئ فى كل ما أعد له ، واستغلاله استغلالا مباشراً أو غير مباشر ، جنيا لثماره.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعدم دستورية نص الفقرة الثانية من المادة (٥٥) من قانون المحاماة الصادر بالقانون رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ ، فيما قررته من استثناء التنازل فيما بين المحامين بعضهم البعض فى شأن الأعيان المؤجرة المتخذة مقارا لمزاولة مهنة المحاماة ، من الخضوع لحكم المادة ٢. من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

أمين السر　　　　　　　　رئيس المحكمة

الحكم رقم (٥)

عدم دستورية نص المادة الخامسة من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبية فيما تجرى به من جواز تنازل مستأجر المنشأة الطبية أو ورثته من بعده عنها لطبيب.

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة فى يوم الاثنين ٣ يوليه سنة ١٩٩٥، الموافق ٥ صفر سنة ١٤١٦هـ برئاسة السيد المستشار الدكتور/ عوض محمد عوض المر. (رئيس المحكمة)

أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ١١ لسنة ١٦ قضائية " دستورية".

المقامة من:

السيد/ رئيس مجلس إدارة الهيئة المصرية لإعادة التأمين (بصفته)

ضد:

١- السيد/ رئيس الجمهورية

٢- السيد/ رئيس مجلس الشعب.

٣- السيد/ رئيس الوزراء

٤- السيد المستشار/ وزير العدل

٥- السيدة/ عفاف عبد الستار عيسى، عن نفسها وبصفتها وصية على ولديها حسام ولبنى قاصرى المرحوم الدكتور/ محمد محمد جمال الدين توفيق.

الإجراءات

بتاريخ ١٢ مارس سنة ١٩٩٤ اودع المدعى بصفته صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة طالبا الحكم بعدم دستورية العبارة محل الطعن من نص المادة الخامسة من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبية فيما تجرى به من جواز تنازل مستأجر المنشأة الطبية أو ورثته من بعده عنها لطبيب.

قدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها الحكم أصليا بعدم قبول الدعوى واحتياطيا برفضها موضوعاً.

وبعد تحضير الدعوى أودعت هيئة المفوضين تقريرا برأيها.

ونظرت الدعوى على الوجه المبين بمحضر الجلسة وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق والمداولة.

حيث إن الوقائع- على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق- تتحصل فى أن مورث المدعى عليها الخامسة، كان قد أقام حال حياته

الدعوى رقم ٦٠٦١ لسنة ١٩٨٧ كلى جنوب القاهرة بطلب الحكم بإلزام الشركة المدعية (الشركة المصرية لإعادة التأمين) بأن تحرر لصالحه عقد إيجار عن الشقة رقم (٧) التى تملكها، والكائنة بالعقار رقم (٣) بممر بهلر – قسم عابدين بالقاهرة – والمتنازل له عنها من مستأجرها الأصلى للانتفاع بها فى ذات الغرض كعيادة طبية، وكانت الشركة المدعية قد أقامت بدورها الدعوى رقم ٩٨٧٤ لسنة ١٩٨٧ كلى جنوب القاهرة بطلب الحكم بإبطال التنازل من حق الانتفاع بالعين المشار إليها وتسليمها إليها خالية، وإذ قضت محكمة جنوب القاهرة الابتدائية بضم هاتين الدعويين ليصدر فيهما حكم واحد، وألزمت – فى الدعوى الأولى – الشركة المدعية بتحرير عقد إيجار مع مورث المدعى عليها الخامسة عن تلك العين بذات شروط العقد الأصلى، وفى الدعوى الثانية برفضها، فقد استأنفت المدعية هذا الحكم أمام محكمة استئناف القاهرة، وقيد استئنافها برقم ٨٨٠٢ لسنة ١٠٥ قضائية استئناف القاهرة، إلا أن محكمة الاستئناف أيدت الحكم المستأنف، مما حملها على أن تقيم مجددا الدعوى رقم ١٠٤ لسنة ١٩٩٢ كلى جنوب القاهرة، بطلب الحكم بإلزام المدعى عليها الخامسة بأن تؤدى لها من تركة مورثها نصف مقابل التنازل عن حق الانتفاع بالعين المتنازل عنها، وذلك عملا بأحكام المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر. بيد أن محكمة جنوب القاهرة الابتدائية

قضت فى هذه الدعوى بعدم نظرها لسابقة الفصل فيها فاستانفته المدعية بالاستئناف رقم ٦٤٠٤ لسنة ١١٠ قضائية استئناف القاهرة.

وأثناء نظر استئنافها بجلسة ١٢ يناير سنة ١٩٩٤ دفعت بعدم دستورية المادة (٥) من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بشأن المنشآت الطبية فيما قررته من جواز تنازل الطبيب لغيره من الأطباء الذين يزاولون المهنة – عن حق الانتفاع بالعين المؤجرة التى يتخذ منها عيادة طبية، وذلك دون التقيد بأحكام المادة (٢٠) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه، وإذا قدرت محكمة الموضوع جدية الدفع بعدم الدستورية، فقد صرحت للشركة المدعية برفع دعواها الدستورية، فأقامت الدعوى الماثلة.

وحيث إن القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبية بنص فى مادته الأولى على انه" فى تطبيق أحكام هذا القانون تعتبر منشأة طبية كل مكان أعد للكشف على المرضى أو علاجهم أو تمريضهم أو إقامة الناقهين، وتشمل ما يلى:

(أ) العيادة الخاصة: وهى كل منشأة يملكها أو يستأجرها ويديرها طبيب أو طبيب أسنان كل حسب مهنته المرخص له فى مزاولتها، ومعدة لاستقبال المرضى ورعايتهم طبيا ويجوز أن يكون بها أسرة على ألا يتجاوز عددها ثلاثة أسرة.

(ب) .... (جـ) .... (د) ....

وتنص المادة (٥) من القانون ذاته على أنه " لا تنتهى عقد إيجار المنشأة الطبية بوفاة المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه فى استعمال العين بحسب الأحوال.
ويجوز له ولورثته من بعده التنازل عنها لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة، وفى جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم حق فى الاستمرار فى شغل العين".
وحيث إن الشركة المدعية تنعى على المادة (٥) الآنف بيانها أنها فيما قررته من جواز نزول الطبيب أو ورثته "من بعده" عن حق إيجار عيادته الخاصة إلى طبيب مرخص له بمزاولة المهنة، تكون قد آثرت فئة الاطباء بميزة غير مقررة لغيرهم من المستأجرين، خروجا على القواعد العامة، ومنها تلك التى حظرت على المستأجر التنازل عن حق الإجارة، وجعلت منه سببا لاسترداد المالك للعين المؤجر، بما مؤداه حرمان مالك العين من الاستئثار بمنافعها مطلقا، وإخلالها كذلك بالحقوق التى قررتها المادة (٢٠) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه، لمن يملكون الأعيان المؤجرة حال التنازل عنها للغير. وهو ما يعد إهداراً للحماية التى كفلها الدستور للملكية الخاصة فى المادتين ٣٢، ٣٤ منه، وازوراراً عن التقيد بمبدأى تكافؤ الفرص، ومساواة المواطنين أمام القانون المنصوص عليهما فى المادتين ٨، ٤٠ من الدستور.

وحيث إن من المقرر – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن مناط المصلحة الشخصية المباشرة فى الدعوى الدستورية – وهى شرط لقبولها – أن يكون ثمة ارتباط بينها وبين المصلحة فى الدعوى الموضوعية، وذلك بأن يكون الفصل فى المسألة الدستورية لازما للفصل فى الطلبات المرتبطة بها المطروحة على محكمة الموضوع، متى كان ذلك وكانت الدعوى الموضوعية تتعلق بنزول المستأجر الأصلى عن إجارة العين التى اتخذها عيادة خاصة، إلى مورث المدعى عليها الخامسة لينتفع بها – وبوصفه طبيبا– فى ذات الغرض، وكان الدفع بعدم الدستورية الذى أبدته الشركة المدعية أمام محكمة الموضوع منحصرا فى هذا النطاق وحده، فإن مصلحتها الشخصية المباشرة انما تتحدد فى المسألة الدستورية المتصلة بالنزاع الموضوعى، وهى تلك المتعلقة بنزول الطبيب أو ورثته من بعده عن حق إيجار المنشأة الطبية التى يتخذها عيادة خاصة لطبيب. ومن البديهى أن انحصار الطعن الماثل فى النطاق المتقدم، لا يعنى أن أحكام المادة (٥) من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ المشار إليه– وفيما يجاوز هذا النطاق – قد أضحى مطهرا مما يكون عالقا بها مثالب موضوعية، إذا لا يزال مجال الطعن فيها مفتوحا لكل ذى مصلحة.

وحيث إن الدستور – إعلاء من جهته لدور الملكية الخاصة، وتوكيداً لإسهامها فى صون الأمن الاجتماعى – كفل حمايتها لكل فرد– وطنيا كان أم اجنبيا – ولم يجز المساس بها إلا على سبيل الاستثناء. وفى

الحدود التى يقتضيها تنظيمها، باعتبارها عائدة - فى الأعم فى الأحوال - إلى جهد صاحبها، وبذلك من أجله الوقت والعرق والمال، وحرص بالعمل المتواصل على إنمائها، واحاطها بما قدره ضروريا لصونها. معبداً بها الطريق إلى التقدم، كافلا للتنمية أهم أدواتها، محققا من خلالها إرادة الإقدام، هاجعا إليها لتوفر ظروفا افضل لحرية الاختيار والتقرير، مطمئنا فى كنفها إلى يومه وغده.

ولا يناجز سلطته فى شأنها خصيم ليس بيده سنده ناقل لها. ليعتصم بها من دون الآخرين. وليلتمس من الدستور وسائل حمايتها التى تعينها على أداء دورها، وتقيها تعرض الأغيار لها سواء بنقصها أو بانتقاصها من أطرافها، ولم يعد جائزا بالتالى أن ينال المشرع من عناصرها ولا أن يغير من طبيعتها أو يجردها من لوازمها. ولا أن يفصلها من أجزائها أو يدمر أصلها أو يقيد من مباشرة الحقوق التى تفرع عنها فى غير ضرورة تقتضيها وظيفتها الاجتماعية. ودون ذلك تفقد الملكية ضماناتها الجوهرية، ويكون العدوان عليها عصباً، وافتئاتا على كيانها أدخل إلى مصادرتها.

وحيث إن من المقرر كذلك أن حق الملكية من الحقوق المالية التى يجوز التعامل فيها، ويقدر اتساع قاعدتها تتعدد روافدها، وتتنوع استخداماتها، لتشكل نهرا يتدفق بمصادر الثروة القومية التى لا يجوز إهدارها أو التفريط فيها أو بعثرتها تبديدا لقيمتها. ولا تنظيمها بما يخل بالتوازن بين نطاق حقوق الملكية المقررة عليها، وضرورة تقييدها نأياً بها على الانتهاز أو الإضرار بحقوق الآخرين ذلك أن الملكية - فى إطار

النظم الوضعية التى تزاوج بين الفردية وتدخل الدولة - لم تعد حقا مطلقا، ولا هى عصية على التنظيم التشريعى. وليس لها من الحماية ما يجاوز الانتفاع المشروع بعناصرها، ومن ثم ساغ تحميلها بالقيود التى تتطلبها وظيفتها الاجتماعية، وهى وظيفة لا يتحدد نطاقها من فراغ، ولا تفرض نفسها تحكما، بل تمليها طبيعة الأموال محل الملكية، والأغراض التى ينبغى رصدها عليها، محددة على ضوء واقع اجتماعى معين فى بيئة بذاتها لها توجهاتها ومقوماتها.

وفى إطار هذه الدائرة، وتقيدا بتخومها، يفاضل المشرع بين البدائل ويرجح على ضوء الموازنة التى يجريها، ما يراه من المصالح أجدر بالحماية وأولى بالرعاية، وفقا لأحكام الدستور، مستهديا فى ذلك بوجه خاص بالقيم التى تنحاز إليها الجماعة فى مرحلة بذاتها من مراحل تطورها، وبمراعاة أن القيود التى يفرضها الدستور على حق الملكية للحد من إطلاقها، لا تعتبر مقصودة لذاتها، بل غايتها خير الفرد والجماعة.

وحيث إن الشريعة الإسلامية فى مبادئها الكلية وأصولها الثابتة التى لا تبديل فيها لا تناقض ما تقدم. ذلك أن الأصل فيها أن الأموال جميعها مردها إلى الله تعالى انشأها وبسطها، وإليه معادها ومرجعها، مستخلفا فيها عبادة الذين عهد إليهم بعمارة الأرض، وجعلهم مسئولين عما فى أيديهم من الأموال لا يبددونها أو يستخدمونها إضرارا. يقول تعالى" وأنفقوا مما جعلكم مستخلفين فيه" وليس ذلك إلا نهياً عن الولوغ بها فى الباطل. وتكليفاً لولى الأمر بأن يعمل على تنظيمها بما يحقق المقاصد الشرعية

المتوخاة منها، وهى مقاصد ينافيها أن يكون إنفاق الأموال وإدارتها عبثا أو اسرافا أو عدوانا، أو متخذا طرائق تناقض مصالح الجماعة أو تخل بحقوق للغير أولى بالاعتبار.

وكان لولى الأمر بالتالى أن يعمل على دفع الضرر قدر الامكان، وأن يحول دون الإضرار إذا كان ثأراً محضا يزيد من الضرر، ولا يفيد إلا فى توسيع الدائرة التى يمتد إليها، وإن يرد كذلك الضرر البين الفاحش. فإذا تزاحم ضرران كان تحمل أهونهما لازما اتقاء لأعظمهما، ويندرج تحت ذلك القبول بالضرر الخاص لرد ضرر عام.

وينبغى- من ثم - أن يكون لحق الملكية إطار محدد تتوازن فيه المصالح ولا تتنافر ذلك أن الملكية خلافة، وهى باعتبارها كذلك تضبطها وظيفتها الاجتماعية التى تعكس بالقيود التى تفرضها على الملكية، الحدود المشروعة لممارسة سلطاتها، وهى حدود يجب التزامها، لإن العدوان عليها يخرج الملكية عن دائرة الحماية التى كفلها الدستور لها.

وحيث إن المادة (٢٠) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، تنص على انه " يحق للمالك عند قيام المستأجر فى الحالات التى يجوز له فيها بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجرة لغير اغراض السكنى، الحصول على ٥٠٪ من ثمن البيع أو مقابل التنازل بحسب الأحوال بعد خصم قيمة المنقولات التى بالعين، وعلى المستأجر قبل إبرام الاتفاق، إعلان المالك

على يد محضر بالثمن المعروض، ويكون للمالك الحق فى الشراء إذا ابدى رغبته فى ذلك، وأودع الثمن مخصوما منه نسبة الـ ٥٠٪ المشار إليها خزانة المحكمة الجزئية الواقع فى دائرتها العقار، إيداعاً مشروطاً بالتنازل عن عقد الإيجار وتسليم العين، وذلك خلال شهر من تاريخ الإعلان، وبانقضاء ذلك الأجل يجوز للمستأجر أن يبيع لغير المالك، مع التزام المشترى بأن يؤدى للمالك مباشرة نسبة الـ ٥٠٪ المشار إليها.

وحيث إن من المقرر وفقا للقواعد العامة التى تنظم الروابط الايجارية. أن مستأجر العين التى يستخدمها فى السكن أو لغير ذلك من الاغراض، مقيد إذا أراد التنازل عن حق إجارتها إلى الغير، بأن يتم هذا التنازل بناء على نص فى القانون أو وفقا لترخيص صادر عن مالكها- صريحا كان أم ضمنيا – وسواء أكان هذا الترخيص مدرجا فى عقد الإجارة الأصلية، أم واردا فى اتفاق لاحق على ابرامها، وإذا كان التنازل عن حق إجارة العين – فى الأحوال التى يجوز فيها ذلك – قد يؤول إلى حصول المتنازل على مبالغ ضخمة لا ينال منها مالكها شيئا ايا كان مقداره، بل ينفرد بها المتنازل من دونه وكان ذلك بكل المقاييس ظلما فادحاً يلحق بمالكها أبلغ الأضرار، فقد أقر المشرع نص المادة آنفة البيان التى عدل بها عما كان معمولا به قبلها من اختصاص مستأجر العين وحده بمقابل التنازل عنها، وليعيد بموجبها إلى العلائق الايجارية توازنا كان اختل فيما بين أطرافها، وذلك من خلال امرين يمثلان معا حلا منصفا لمواجهة تنازل مستأجر العين عن حق إجارتها، تنازلاً نافذا فى حق مالكها، أولهما:

أن يحصل مالكها على ٥٠٪ من مقابل التنازل بعد خصم قيمة المنقولات التى فى العين، وهو تنازل يتم باتفاق بين المتنازل أو المتنازل إليه فى شأن انتقال منفعة العين إليه، وليس لمالكها شأن فيه، ثانيهما: تقرير أولوية مالكها فى الانتفاع - دون المتنازل إليه - بالعين التى قام بتأجيرها إلى المتنازل، وذلك بشرط أن يعلن عن رغبته هذه عن طريق ايداع خزانة المحكمة الجزئية الواقع فى دائرتها العقار ٥٠٪ من مقابل التنازل المعروض، على أن يكون هذا الإيداع مشروطا بالتنازل عن عقد إيجارها وتسليمها.

وحيث إن القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه قد نشر بالجريدة الرسمية فى ٣٠ يوليو سنة ١٩٨١، وعمل به اعتبارا من اليوم التالى لتاريخ نشره، وبمقتضى القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١، نظم المشرع المنشآت الطبية، واذ عمل بهذا القانون بعد ثلاثة أشهر من تاريخ نشرة فى الجريدة الرسمية فى ٢٥ يونيو سنة ١٩٨١، فقد صار - وفى إطار ما قرره النص المطعون فيه من جواز تنازل مستأجر المنشأة الطبية وورثته من بعده عنها لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة - مقيدا لعموم الأحكام التى أنتظمتها المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ آنف البيان، وذلك لأمرين:

أولهما: أن المشرع دل بنصها على استعراض لكل صور التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجرة لغير ذلك من الاغراض، ليكون تطبيقها - عملا بعموم لفظها - غير مقصور على اشكال بذواتها من

التنازل، بل مشتملا عليها بكل أفرادها، فلا تخرج صور من التنازل من جملتها.

ثانيهما: أن المادة ٥ من قانون المنشآت الطبية المطعون عليها، تخول مستأجر المنشأة الطبية - وورثته من بعده - حق التنازل عنها لغيره من أقرانه ليباشر فيها المهنة ذاتها، وليكون للمتنازل إليه حق الاستمرار فى شغل العين من دون المؤجر، إذ يلتزم " فى جميع الأحوال" بأن يحرر للمتنازل إليه عقد إيجار بشأنها، وهو ما يعنى أن التنازل يكون نافذا فى حق المؤجر " فى كل حال" ولو لم يتقاض المؤجر شيئا من مقابل التنازل وذلك هو تخصيص العام، باعتبار أن التخصيص لغة هو الإفراد، وهو لا يدخل فى غير العام، ليتعلق هذا الحكم بمن شملهم التنظيم الخاص دون سواهم، وبمراعاة أن التخصيص يجوز أن يكون مقترنا بالعام، أو متقدما عليه، أو متأخرا عنه، ولا كذلك الناسخ، إذ لا يجوز أن يكون متقدما على المنسوخ، ولا مقترنا به، بل يجب أن يتأخر عنه.

وحيث إن البين من استقراء أحكام القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ المشار إليه ومن تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الشئون الصحية والبيئة ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية عن مشروع هذا القانون أن المستشفيات العلاجية - وسواء كانت عيادات خاصة أو عيادات مجمعة أو دور نقاهة- تؤدى دورا هاما فى تقديم الخدمة العلاجية للمواطنين، مما جعل توسعتها، ومراقبتها وترشيد تكلفتها، لازما ضمانا لوفاء مهنة الطب برسالتها السامية.

وحيث إن المشرع على ضوء هذه الأغراض، واستلهاما لها - قدر أن النهوض بمهنة الطب والوفاء بتبعاتها، يقتضى أن تتواصل مباشرتها بين أجيال القائمين عليها لا ينفصم اتصالهم بالأعيان المؤجرة المتخذة مقارا لمزاولتها، بل يكون ارتباطهم بها مطردا لا انقطاع فيه وفاء بتبعاتها. متى كان ذلك، فإن نزول طبيب لأحد زملائه عن حق إجارة العين التى يستخدمها عيادة خاصة، وفى الحدود التى لا يتعارض فيها هذا التنازل مع الحقوق التى يقابلها، والمقررة لمالكها وفقا للقواعد العامة- لا يناقض فى ذاته حق الملكية، ولا يخل بمقوماتها، بل هو أدخل إلى تنظيمها فى إطار وظيفتها الاجتماعية بفرض قيود عليها لا تخرجها عن طبيعتها.

وحيث إن النص المطعون فيه، نظم العلاقة الايجارية فى بعض جوانبها، مقررا بالأحكام التى تضمنها، استثناء كل طبيب - وورثته من بعده - من الخضوع للقواعد العامة الواردة بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ آنف البيان، وذلك إذا تنازل لغيره من الأطباء عن حق اجارة العين التى اتخذها مقرا لمزاولة مهنة الطب، وكان الأصل فى سلطة المشرع فى مجال تنظيم الحقوق انها سلطة تقديرية ما لم يفرض الدستور على ممارستها قيودا لا يجوز تخطيها، لضمان أن يكون الانتفاع بتلك الحقوق مفيدا وفعالا، وكانت الحماية التى كفلها الدستور للملكية الخاصة فى مادته الثانية والثلاثين، مناطها تلك الملكية التى لا تقوم على الاستغلال، ولا يتعارض استخدامها مع الخير العام لجموع المواطنين، ولا تنافى فى مقاصدها الأغراض التى تتوخاها وظيفتها الاجتماعية، وكان المشرع فى

مجال تنظيم العلائق الايجارية، وإن قرر من النصوص القانونية ما أرتآه محققا للتوازن بين أطرافها، إلا أن هذا التوازن لا يجوز أن يكون صوريا أو منتحلا أو سرابا، بل يجب أن يعكس حقيقة قانونية لا مماراة فيها، ليكون التنظيم التشريعى لحقوق المؤجرين والمستأجرين فى دائرتها، منصفا لا متحفياً، متعمقا الحقائق الموضوعية وليس متعلقا بأهدابها الشكلية.

وحيث إن ما تقدم مؤداه أن المشرع لا يجوز أن يعدل من إطار العلائق الايجارية بما يمثل افتئاتا كاملا على حقوق أحد اطرافها، أو انحرافا عن ضوابط ممارستها، وإلا آل أمر النصوص التى أقرها إلى البطلان من خلال مباشرة الرقابة القضائية على دستوريتها.

ذلك أن القيود التى يفرضها المشرع على حق الملكية، لا يجوز أن تكون مدخلاً لإثراء مستأجر العين وإفقار مالكها، ولا أن يحصل المستأجر من خلالها على حقوق لا يسوغها مركزه القانونى فى مواجهة الغير، وإلا حض تقريرها على الانتهاز، وناقض جوهر الملكية التى لا يجوز أن تكون ثمارها عائدة إلى غير اصحابها، وأية ذلك أن الأصل هو أن يتحقق التضامن بين المؤجر والمستأجر من الوجهة الاجتماعية، وان تتوافق مصالحها ولا تتنافر من الوجهة الاقتصادية، وإلا كان كل منهما حربا على الآخر، يهتبل الفرص لأكل حقه بالباطل، ولا يجوز بالتالى أن يميل ميزان التوازن بينهما لتكون الحقوق المقررة لأحدهما إجحافا واعناتا وقهرا. وليس من المتصور أن يكون مغبون الأم – وهو المستأجر – غابناً، ولا أن

يكون تدخل المشرع شططا وقلبا للموازين ترجيحا لكفته، ولتكون أكثر ثقلا، وليحل الصراع بين هذين العاقدين، بديلا عن اتصال التعاون بينهما.

وحيث إنه لا ينال مما تقدم قالة أن النص المطعون فيه من قبيل التشريعات الاستثنائية التى تدخل بها المشرع لمواجهة الأزمة المتفاقمة الناشئة عن قلة المعروض من الاماكن، سواء كانت مهيأة للسكنى أو معدة لغير ذلك من الاغراض. ذلك أن الطبيعة الاستثنائية لتلك التشريعات التى لا يجوز التوسع فى تفسيرها، أو القياس عليها، والتى درج المشرع على تنظيم العلائق الايجارية من خلالها. واعتبر أحكامها من النظام العام لإبطال كل اتفاق على خلافها، ولضمان سريانها بأثر مباشر على عقود الإيجار القائمة عند العمل بها – ولو كانت مبرمة قبلها – لا تعصمها من الخضوع للدستور.

ولا تخرجها من مجال الرقابة القضائية التى تباشرها المحكمة العليا على دستورية النصوص القانونية جميعها، بل يتعين اعتبارها من قبيل التنظيم الخاص لموضوعها، وان يكون مناط سلامتها هو اتفاقها مع أحكام الدستور.

ويجب بالتالى أن تقدر الضرورة الموجهة لهذا التنظيم الخاص بقدرها، وان تدور معها وجودا وعدما تلك القيود التى ترتبط بها وترتد إليها ، باعتبارها مناط مشروعيتها وعلة استمرارها.

وحيث إن النص المطعون فيه لم يلتزم بالقواعد التى تنظم التنازل بوجه عام، والتى تضمنتها المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ آنف البيان، بل أسقطها بتمامها، ليمتنع على المالك بعدئذ الخيار بين حقين كلفتهما المادة ٢٠ من هذا القانون، هما أن يحصل على ٥٠٪ من مقابل التنازل إذا أراد إعمال آثاره. أو أن يستعيد العين من مستأجرها بعد أداء تلك القيمة مع إنهاء العلاقة الإيجارية التى ارتبطا بها فى شأنها. بيد أن النص المطعون فيه حرم من يملكون الأماكن المؤجرة المتخذة مقارا للعيادات الطبية الخاصة، من هذين البديلين كليهما، واعتبر - بما انطوى عليه من حكم خاص - تنازل الأطباء وورثتهم من بعدهم عن حق اجارة تلك الأعيان لغيرهم من الأطباء، نافذا نفاذا فوريا قبل ملاكها، ومقرونا باستمرار عقود الإيجار المبرمة فى شأنها لصالح المتنازل إليهم، مع إلزام المؤجرين بتحرير عقود إيجار لهم، بما مؤداه التعرض لحق ملكيتهم على الأعيان المؤجرة، من خلال منعهم من الاستئثار بمنافعها.

وحيث إن النص المطعون فيه، يبدو منفصلا عن الأصول التى تقتضيها مزاولة مهنة الطب والقيام على رسالتها، ذلك أن الحقوق التى يرتبها للأطباء فيما بين بعضهم البعض لقاء التنازل عن الأعيان المتخذة مقاراً لعياداتهم الخاصة، لازمها إلغاء حقوق ملاكها إلغاء كاملا ونهائيا. إذ يقدم للأطباء - دون غيرهم من المتنازلين عن حق الإجارة - ميزة استثنائية ينفردون بها، وتعصمهم من أن يؤدوا لمن يملكون الأعيان شيئا منها ولو

ضؤل. ولا يدخل ذلك فى نطاق التنظيم التشريعى لحق الملكية، بل هو عدوان عليها، ذلك أن النص المطعون فيه يقدم المنفعة المجلوبة على المضرة المدفوعة، ولا يختار أهون الشرين لدفع أعظمها، بل يلحق بالمؤجر وحدة الضرر البين الفاحش، منافيا بذلك المقاصد الشرعية التى ينظم ولى الأمر الحقوق فى نطاقها، ومجاوزا بذلك الحدود المنطقية لعلاقة كان ينبغى أن تتوازن فيها المصالح، لا أن تتصادم، ومغلباً مصالح فئة بذاتها من المواطنين على سواهم، بإيثار افرادها بمزايا مالية يختصون بها دون غيرهم.

وحيث إن الدساتير المصرية جميعها: بدءا بدستور ١٩٢٣، وانتهاء بالدستور القائم، رددت جميعها مبدأ المساواة أمام القانون، وكفلت تطبيقه على المواطنين كافة، باعتباره أساس العدل والحرية والسلام الاجتماعى، وعلى تقدير أن الغاية التى يستهدفها تتمثل اصلا فى صون حقوق المواطنين وحرياتهم فى مواجهة صور التمييز التى تنال منها أو تقيد ممارستها. وأضحى هذا المبدأ - فى جوهره - وسيلة لتقرير الحماية القانونية المتكافئة التى لا يقتصر نطاق تطبيقها على الحقوق والحريات المنصوص عليها فى الدستور، بل يمتد مجال إعمالها كذلك إلى تلك التى كفلها المشرع للمواطنين فى حدود سلطته التقديرية، وعلى ضوء ما يرتئيه محققا للصالح العام. ولئن نص الدستور فى المادة ٤٠ على حظر التمييز بين المواطنين فى أحوال بعينها، هى تلك التى يقوم التمييز فيها على أساس الجنس أو الأصل أو اللغة أو الدين أو العقيدة، إلا أن إيراد

الدستور لصور بذاتها يكون التمييز محظورا فيها، مرده أنها الأكثر شيوعا فى الحياة العملية، ولا بدل البتة على انحصاره فيها - إذ لو صح ذلك لكان التمييز بين المواطنين فيما عداها جائزا دستوريا، وهو ما يناقض المساواة التى كفلها الدستور، ويحول دون إرساء أسسها وبلوغ غاياتها. وآية ذلك أن من صور التمييز التى أغفلتها المادة ٤٠ من الدستور ما لا تقل عن غيرها، خطراً سواء من ناحية محتواها، أو من جهة الآثار التى ترتبها، كالتمييز بين المواطنين فى نطاق الحقوق التى يتمتعون بها، أو الحريات التى يمارسونها، لاعتبار مرده إلى مولدهم أو مركزهم الاجتماعى أو انتمائهم الطبقى أو ميولهم الحزبية أو نزعاتهم العرقية أو عصبيتهم القبلية، أو إلى موقفهم من السلطة العامة، أو إعراضهم عن تنظيماتها، أو تبنيهم لأعمال بذاتها، وغير ذلك من أشكال التمييز التى لا تظاهرها اسس موضوعية تقيمها، وكان من المقرر أن صور التمييز المجافية للدستور وإن تعذر حصرها، إلا أن قوامها كل تفرقة أو تقييد أو تفضيل أو استبعاد ينال بصورة تحكمية من الحقوق أو الحريات التى كفلها الدستور أو القانون، وذلك سواء بإنكار اصل وجودها أو تعطيل أو انتفاض آثارها بما يحول دون مباشرتها على قدم المساواة الكاملة بين المؤهلين للانتفاع بها، متى كان ذلك، وكان النص المطعون فيه يتوخى بالمزايا والحقوق التى كفلها للأطباء دون سواهم، تفضيلهم على من عداهم من المستأجرين، واستبعاد هؤلاء من الإفادة منها رغم تماثلهم جميعا فى مراكزهم القانونية، ودون أن يستند هذا التمييز إلى اسس

مشروعة، بل عمد المشرع إلى نقيضها فإن ذلك النص يكون مفتقراً إلى الأسس الموضوعية التى كان ينبغى أن يحمل عليها، ومنهيا عنه بنص المادة ٤٠ من الدستور، باعتباره متبنيا تمييزا تحكميا.

وحيث انه متى كان ما تقدم، وكان النص المطعون فيه قد أخل بالحماية التى كفلها الدستور للملكية الخاصة، وأهدر مبدأ المساواة أمام القانون، فإنه بذلك يكون مخالفاً لأحكام المواد ٣٢، ٣٤، ٤٠ من الدستور.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعدم دستورية المادة ٥ من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبية، فيما انطوت عليه من استثناء تنازل الطبيب أو ورثته من بعده عن حق إجازة العين المتخذة مقراً لعيادته الخاصة لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة، من الخضوع لحكم المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائة جنيه، مقابل أتعاب المحاماة.

امين السر　　　　　　　　　　رئيس المحكمة

الحكم رقم (٦)

دستورية نص المادة الأولى من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم السبت أول فبراير سنة ١٩٩٧ الموافق ٢٣ رمضان سنة ١٤١٧ هـ.

أصدرت الحكم الآتي

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٧٨ لسنة ١٧ قضائية (دستورية).

المقامة من

السيد / أيمن زكريا حسن المحامى

ضـــد

١ - السيد / رئيس الوزراء

٢- السيد المستشار/ وزير العدل

٣ - السيد / مخلص على فكرى

الإجراءات

بتاريخ ٣ دسمبر ١٩٩٥، أودع المدعى هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة، طالبا الحكم بعدم دستورية نص المادة الأولى من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها الحكم بعدم قبول الدعوى

وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها. ونظرت الدعوى على النحو المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة.

حيث إن الوقائع -على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق - تتحصل فى أن المدعى كان قد استأجر من المدعى عليه الثالث عينا لاستعمالها مكتبا للمحاماة بأجرة شهرية قدرها مائة جنيه وعشرة تؤدى مقدما أول كل شهر. وإزاء تأخره فى إيفائها، فقد أنذره المؤجر بدفعها، ثم أقام ضده الدعوى رقم ١٠٦٠٨ لسنة ١٩٩٣ أمام محكمة جنوب القاهرة الابتدائية بطلب الحكم بإخلائه من العين وأثناء نظر هذه الدعوى، أقام المستأجر دعواه الفرعية رقم ٤٩ لسنة ١٩٩٤ أمام

المحكمة ذاتها طالبا الحكم بخفض الأجرة المقدرة عن المكان المؤجر إلى عشرين جنيها إلى أن تحدد لجان التقدير أجرتها، مستندا فى ذلك إلى أن العقار منشأ قبل عام ١٩٥٤ ويعامل بالتالى -فى مجال تحديد الأجرة- وفقا لأحكام القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ دون أحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الصادرين كليهما فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، إذ يعمل بهذا القانون الأخير في شأن الأماكن المرخص فى إقامتها اعتبارا من تاريخ نفاذه فى ١٩٨١/٧/٣١.

وبجلستها المعقودة فى ١٩٩٤/٢/١٦، قررت محكمة جنوب القاهرة الابتدائية ضم الدعوى الثانية إلى الأولى للارتباط وليصدر فيهما حكم واحد، ثم قضت بجلستها المعقودة فى ١٩٩٤/٣/٣٠ -وقبل الفصل فى الدعوى الفرعية- بندب خبير لتحديد الأجرة القانونية للعين والقانون الواجب التطبيق فى شأنها وإذ أودع الخبير تقريره منتهيا فيه إلى أن المكان المؤجر أقيم فى ظل العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه، فقد دفع المدعى فى الدعوى الفرعية - المستأجر - بعدم دستورية هذا القانون، فأرجأت محكمة الموضوع الفصل فى النزاع الموضوعي إلى أن يقدم ما يدل على رفع دعواه الدستورية، فأقامها.

وحيث إن الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر تنص على أنه (فيما عدا الإسكان الفاخر، لا يجوز أن تزيد الأجرة السنوية للأماكن المرخص فى إقامتها لأغراض

السكنى اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون على ٧٪ من قيمة الأرض والمبانى وعلى ألا تقل المساحة المؤجرة لهذه الأغراض عن ثلثى مساحة العقار).

وحيث إن المدعى في الدعوى الدستورية، نعى على هذه الفقرة مخالفتها للدستور.

وذلك تأسيسا على أن المشرع ما يز بمقتضاها بين الأماكن تبعا لنوع استخداماتها، فبينما جعل الإسكان الفاخر والأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى بمنأى عن الخضوع لقواعد تحديد الأجرة من خلال اللجان التى نص عليها، أخضع ما عداها لهذا التحديد، كافلا بذلك أن يكون عمل هذه اللجان مقصورا على الأماكن المهيأة للسكنى من غير الإسكان الفاخر، فلا تمتد قواعد تحديد الأجرة لسواها، مما يخل بمبدأ مساواة المواطنين أمام القانون، وكذلك بحق التقاضى المنصوص عليهما فى المادتين ٤٠ و ٦٨ من الدستور.

وحيث إن القيود التى يفرضها المشرع على حق الملكية، كثيرا ما تتناول الانتفاع بالأعيان المؤجرة التى قدر أن تزايد الطلب عليها مع قلة المعروض منها يقتضى إحاطتها بتدابير استثنائية خرج فيها على القواعد العامة فى عقد الإجارة، مستهدفا بها علي الأخص الحد من حرية المؤجر فى تقدير الأجرة، واعتبار العقد ممتدا بقوة القانون بذات شروطه الأصلية عدا المدة والأجرة . ولئن جاز القول بأن هذه التدابير الاستثنائية التى فرضها المشرع لمواجهة أزمة الإسكان والحد من غلوائها، قد آل أمرها

إلى اعتبار أحكامها من قبيل التنظيم الخاص لموضوعها، مع تعلقها بالنظام العام لإبطال كل اتفاق على خلافها، ولضمان سريانها بأثر مباشر على عقود الإجارة القائمة عند العمل بها ولو كانت مبرمة قبلها، إلا أن تطبيقها ظل مرتبطا بالضرورة التي أملتها بوصفها باعثها وإطارها . وما كان لسريانها بالتالى أن ينفصل عن مبرراتها، ولا أن يجاوز مداها قدر هذه الضرورة، وإلا اعتبر إقرارها فيما وراءها منافيا لنص المادتين ٣٢ و٣٤ من الدستور اللتين تكفلان صون الملكية الخاصة - لا تدمير أصلها أو بعض عناصرها -ولا تتسامحان فيما يفرض عليها من القيود عدا تلك التى تقتضيها وظيفتها الاجتماعية، وبافتراض نأيها عن الاستغلال.

وحيث إن ما تقدم مؤداه -وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- أن الأصل فى النصوص القانونية التى اقتضتها الضرورة أن يكون إعمالها مشروطا بتوافر موجباتها، وبقدرها. ولا يجوز بالتالى أن تعتبر التدابير الاستثنائية التى تدخل بها المشرع فى مجال العلائق الإيجارية -من أجل ضبطها- حلا نهائيا ودائما لمشكلاتها، فلا يتحول المشرع عنها، بل عليه أن يعيد النظر فيها، وأن يَعْدِل عنها عند زوال مبرراتها، وأن تُخْلى هذه التدابير عندئذ مكانها لحرية التعاقد بوصفها الحرية الأصل فى العقود جميعها .وكلما قدر المشرع إنهاء التدابير الاستثنائية التى كان قد فرضها فى شأن الأعيان المؤجرة، دل ذلك على أن شروط التعاقد لتأجيرها أضحت عملا اتفاقيا يكفى لانعقاده أن يتبادل طرفاه التعبير عن ارادتيهما مع تطابقهما.

وحيث إن القوانين الاستثنائية التى درج المشرع على التدخل بها لتقدير أجرة الأماكن التى حددتها، غايتها أن يكون هذا التقدير محددا وفق ضوابط ومعايير لا تجوز مخالفتها، بل يكون تطبيقها لازما فى مجال سريان القانون الذى أوجبها ؛ وكان الأصل المقرر بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ السابق الإشارة إليه، هو ألا تزيد الأجرة السنوية للأماكن المرخص فى إقامتها لأغراض السكنى- واعتبارا من تاريخ العمل بأحكامه- على ٧٪ من قيمة الأرض والبناء؛ وكان ذلك مؤداه أن تتولى لجان تقدير الأجرة المنصوص عليها فى المادة الثالثة من هذا القانون، اختصاصها فى مجال تحديد مبلغها، وفقا للأسس والمعايير التى ضبطها المشرع بها ؛ وكان لااختصاص لهذه اللجان بتقدير أجرة أماكن أعدها أصحابها لغير أغراض السكنى، ولا أجرة مساكن يعتبر مستواها فاخراً بالنظر إلى موقعها ومكوناتها وأعمال تشطيبها، وغير ذلك من مواصفاتها التى حددتها اللائحة التنفيذية لهذا القانون الصادر بها قرار وزير التعمير رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١، وإلا وقع قرارها بتقدير الأجرة باطلا بطلانا مطلقا لخروجها عن حدود ولايتها ؛ وكان المدعى قد توخى بدعواه، إرجاع قيود استثنائية قدر المشرع فى نطاق تطبيق هذا القانون، إنهاءها لمجاوزتها قدر الضرورة الاجتماعية التى تطلبتها ؛ وكان لايتصور أن يكون استلاب الناس أموالهم حقا لأحد، ولا أن تقدر الضرورة بعيدا عن حقائقها ؛ وكان النص المطعون فيه يعيد العلائق الإيجارية إلى الأصل فيها بعد أن اختل التوازن بين أطرافها اختلالا جسيما، وغدا

تنظيمها منافيا لطبيعتها، متغولا حدود التضامن الاجتماعى التى كفلتها المادة ٧ من الدستور، وقوامها وحدة الجماعة فى بنيانها، وتداخل مصالحها لاتصادمها، وإمكان التوفيق بينها ومزاوجتها ببعض عند تزاحمها، واتصال روابط أفرادها ليكون بعضهم لبعض ظهيرا، فلايتفرقون بددا ؛ وكان النص المطعون فيه – وفيما يتعلق بالأماكن التى أخرجها من نطاق تطبيق القواعد الآمرة لتحديد الأجرة وجواز الطعن فى الأحكام الصادرة بشأنها - إنما يَرُد الحقوق لأصحابها، ويقيم ميزانها عدلا وإنصافا، فإن ادعاء مخالفته للدستور – وقد تغيا هذه الأغراض، وانتظم المخاطبين بأحكامه بقواعد موحدة لاتمييز فيها بين فئاتهم – يكون لغوا.

وحيث إن ما ينعاه المدعى من أن القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه، قد أخل بحق التقاضي المنصوص عليه فى المادة ٦٨ من الدستور، بعد أن قصر عمل لجان تحديد الأجرة على الأماكن المهيأة للسكنى من غير الإسكان الفاخر دون غيرها، ولم يجز الطعن فى مقدار الأجرة بعد تحديدها، مردود بأنه اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون – وفى مجال تطبيق أحكامه – لم يعد الحق فى تقدير أجرة الأماكن التى خصصها أصحابها لغير أغراض السكنى، مقيدا بقواعد آمرة لا تجوز مخالفتها، بل صار أمر تحديد مبلغها عائدا إلى طرفي العلاقة الإيجارية يدخلان فيها بإرادتيهما، ويقرران معا شروطها ومن بينها مقدار الأجرة ويعتبر هذا الاتفاق بالتالى شريعتهما التى لا يجوز أصلا نقضها أو تعديلها – وعملا بنص المادة ١٤٧ من القانون المدنى – إلا بتراضيهما ويظل هذا

الاتفاق منتجا لآثاره إلى أن يزول وجوده قانونا سواء بالانقضاء أو الانحلال أو الإبطال ولكل ذى شأن فيه حق التداعى فيما نشأ عنه من الحقوق، دون قيود ماليه أو عوائق إجرائية تنال من محتواه.

وحيث إنه متى كان ماتقدم، وكان النص المطعون فيه لايتعارض مع أى حكم فى الدستور من أوجه أخرى

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة برفض الدعوى وبمصادرة الكفالة وألزمت المدعى المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة .

أمين السر رئيس المحكمة

الحكم رقم (٢)

دستورية الفقرة الثانية من المادة ٢٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم الأثنين ١٥ سبتمبر سنة ١٩٩٧م الموافق ١٣ جمادى الأولى ١٤١٨ هـ ٠

أصدرت الحكم الآتى:

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٤٨ لسنة ١٨ قضائية "دستورية"

المقامة من

السيد الدكتور/ يحيى محمد أحمد قطرية

ضـــــد

١ - السيد / رئيس الجمهورية

٢ - السيد / رئيس مجلس الوزراء

٣ - السيد / وزير العدل

٤ - السيد المستشار/ النائب العام

الإجراءات

بتاريخ ٢٦ مايو سنة ١٩٩٦، أودع المدعى صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة، طالبا الحكم بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة ٢٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

قدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها الحكم برفض الدعوى •

وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها

ونظرت الدعوى على النحو المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم •

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة •

حيث إن الوقائع - على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق - تتحصل فى أن النيابة العامة كانت قد قدمت المدعى للمحاكمة الجنائية فى القضية رقم ١ لسنة ١٩٩٢ جنح أمن دولة الدخيلة، متهمة إياه بأنه فى غضون شهر يونيه ١٩٨٩ بدائرة قسم الدخيلة قد تخلف - بصفته مالكا - ودون مقتض عن تسليم الوحدة السكنية التى

ابتاعها منه السيد / محمد العريف إبراهيم، مخالفا بذلك أحكام المواد ١ و ٥/١٣ و ٧١ و ١/٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وكذلك الفقرة الثانية من المادة ٢٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، فضلا عن المادة ٣٣٦ من قانون العقوبات • وإذ قضى غيابيا بحبس المتهم ستة أشهر، فقد عارض فى هذا الحكم، وقضى فى معارضته بقبولها شكلا ورفضها موضوعا، مما دعاه إلى الطعن استئنافيا فى الحكم الصادر فيها، فقضى غيابيا فى استئنافه بقبوله كذلك شكلا ورفضه موضوعا وتأييد الحكم المستأنف، وإذ عارض فى هذا الحكم ودفع بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة ٢٣ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه، وكانت محكمة الموضوع قد قدرت جدية هذا الدفع، وصرحت برفع الدعوى الدستورية، فقد أقامها •

وحيث إن الفقرة الأولى من المادة ٢٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر تقضى بأن "يعاقب بعقوبة جريمة النصب المنصوص عليها فى قانون العقوبات المالك الذى يتقاضى بأية صورة من الصور بذاته أو بالوساطة أكثر من مقدم عن ذات الوحدة أو يؤجرها لأكثر من مستأجر، أو يبيعها لغير من تعاقد معه على شرائها ويبطل كل تصرف بالبيع لاحق لهذا التاريخ ولو كان مسجلا " .

وتنص فقرتها الثانية على أن " ويعاقب بذات العقوبة المالك الذى يتخلف دون مقتض عن تسليم الوحدة فى الموعد المحدد فضلا عن إلزامه بأن يؤدى إلى الطرف الآخر مثلى مقدار المقدم وذلك دون إخلال بالتعاقد وبحق المستأجر فى استكمال الأعمال الناقصة وفقا لحكم الفقرة الأخيرة من المادة ١٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

وتقضى فقرتها الثالثة بأن " ويكون ممثل الشخص الاعتبارى مسئولا عما يقع من مخالفات لأحكام هذه المادة "

وحيث إن المصلحة الشخصية المباشرة - وهى شرط لقبول الدعوى الدستورية - مناطها أن تتوافر ثمة علاقة منطقية بينها وبين المصلحة التى يقوم بها النزاع الموضوعى، وذلك بأن يكون الفصل فى المسائل الدستورية لازما للفصل فى الطلبات الموضوعية المرتبطة بها، وكان النزاع الموضوعى يتعلق بوحدة سكنية تخلف المدعى - وبصفته مالكا -عن تسليمها إلى من ابتاعها منه، فإن مصلحته - وعلى ضوء الدعوى الجنائية التى اتهم فيها تنحصر فى الفصل فى دستورية الفقرة الثانية من المادة ٢٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه، وذلك فى مجال تطبيقها بالنسبة إلى من يبيعون وحدة سكنية، ويخلون - دون مقتض - بالتزامهم بتسليمها لأصحابها فى الموعد المحدد •

وحيث إن المدعى ينعى على النص المطعون فيه - محددا نطاقا على النحو المتقدم - مخالفته لنص المادة ٦٦ من الدستور، وذلك تأسيسا على عدة وجوه :

أولها : أن المشرع وإن جاز أن يحدد بالنصوص القانونية ماهية الأفعال التى يعتبر إتيانها أو تركها جريمة معاقبا عليها قانونا؛ إلا أن ذلك لايعنى إطلاق يده بعيدا عن إطار الشرعية الدستورية، ذلك أن مايعتبر جريمة أسبق تاريخيا من كل الدساتير الوضعية، هذا فضلا عن أن الجريمة فى الشريعة الإسلامية تمثلها تلك الأفعال التى زجر الله تعالى عنها بحد أو تعزير، وهى كذلك أفعال لاينهى المشرع عنها، إلا على ضوء تقديره لإضرارها بمصالح الجماعة سواء فى عقائدها أو حياة أفرادها أو أموالهم أو أعراضهم، ويتعين بالتالى أن يكون تجريم إتيان الأفعال أو الامتناع عنها، مرتبطا بعلة تأثيمها، وهو مايعنى انتفاء الجريمة التى لاتبررها علة شرعية •

ثانيها: أن الأصل فى النصوص العقابية – وعلى ماجرى به قضاء المحكمة الدستورية العليا – أن تصاغ فى حدود ضيقة تعريفا بالأفعال التى جرمها المشرع وتحديدا لمضمونها، فلايكون التجهيل بها موطئا للإخلال بحقوق كفلها الدستور لكل مواطن •

والنص المطعون فيه لايجرم سلوكا محددا أتاه المدعى عن عمد وإرادة واعية، وإنما أثم واقعة مادية هى تخلفه عن تسليم وحدة سكنية باعها إلى آخر أيا كان سبب ذلك، بل ولوكان عدم تسليمها ليس مترتبا على نتيجة قصد إليها • ولايزيل هذا العوار، أن يكون النص المطعون فيه قد شرط لقيام الجريمة التى حددها، أن يكون تخلفه عن تسليم تلك

الوحدة "دون مقتض"، ذلك أن هذه العبارة أكثر غموضا من تعبير " التخلف عن التسليم"

ثالثها: أن النص المطعون فيه ينقض افتراض البراءة، إذ يُحَمِّل المتهم عبء إثبات توافر المقتضى المسوغ للتخلف عن التسليم، وإلا حقت عليه العقوبة المقررة قانونا •

رابعها : أن النص المطعون فيه استعمل تعبير المالك ليدل به على كل من المؤجر والبائع، وهو مايعنى أن يؤخذ النص مطلقا ليشمل التجريم كليهما • كذلك فإن عبارة مثلى المقدم يمكن حملها على عقدى البيع والإجارة، مما يؤكد غموض النص العقابى •

خامسها : أن النص المطعون فيه اصطنع التجريم فى مسألة تحكمها قواعد المسئولية المدنية • بل إن العقوبة التى فرضها لهذه الجريمة، تزيد عما يعتبر معقولا لتناسبها مع الأفعال التى أثمها، ومن ثم يكون توقيعها إيلاما غير مبرر وقسوة لا ضرورة لها، خاصة وأن هذه العقوبة هى ذاتها التى فرضها قانون العقوبات لجريمة النصب التى تمس مرتكبها فى شرفه واعتباره •

وحيث إن الأصل فى العقود - وباعتبارها شريعة المتعاقدين تقوم نصوصها مقام القانون فى الدائرة التى يجيزها - هو ضرورة تنفيذها فى كل ماتشمل عليه، فلايجوز نقضها أو تعديلها إلا باتفاق الطرفين أو وفقا للقانون • وكلما نشأ العقد صحيحا ملزما، كان تنفيذه واجبا، فقد التزم

المدين بالعقد، فإذا لم يقم بتنفيذه، كان ذلك خطأ عقديا سواء نشأ هذا الخطأ عن عمد أو إهمال أو عن مجرد فعل لايقترن بأيهما •

ومن ثم تظهر المسئولية العقدية باعتبارها جزاء إخفاق المدين فى تنفيذ عقد نشأ صحيحا ملزما، وهى تتحقق بتوافر أركانها؛ وليس ثمة مايحول بين المشرع وبين أن يقيم مسئولية جنائية إلى جانبها، فلايكون اجتماعهما أمرا عصيا أومستبعدا، بل متصورا فى إطار دائرة بذاتها، هى تلك التى يكون الإخلال بالالتزام العقدى فيها قد أضر بمصلحة اجتماعية لها وزنها • وهو مايعنى أن الدستور لايتضمن قاعدة كلية أو فرعية يمكن ردها إلى النصوص التى انتظمها أو ربطها بها، تحول دون تدخل المشرع لتأثيم واقعة النكول عن تنفيذ التزام لم ينشأ مباشرة عن نص القانون، وإنما كان العقد مصدره المباشر، وبشرط أن يكون هذا التأثيم مُحدّدا بصورة واضحة لعناصر الجريمة التى أحدثها المشرع • وهذه القاعدة ذاتها هى التى صاغها المجلس الدستورى الفرنسى وذلك على النحو الآتى

Aucun principe ou régle de valeur constitutionnelle n interdit au législateur d eriger en infraction le manquement à des obligations qui ne résultent pas directement de la loi elle- même . la méconnaissance par une personne d obligations contractuelles ayant force obligatoire à son égard peut donc faire l objet d une répression pénale des lors que le législateur définit de facon précise et compléte les éléments constitutifs des infractions qu il vise .

(82- 145 DC, 10 november 1982 , Rec . p . 64)

يؤيد ماتقدم، أن الحرية الشخصية التى يكفلها الدستور، لاتخول أى فرد حقا مطلقا فى أن يتحرر نهائيا فى كل وقت، وتحت كل الظروف، من القيود عليها، بل يجوز كبحها بقيود تتعدد جوانبها تقتضيها أوضاع الجماعة وضرورة صون مصالحها، وتتطلبها كذلك أسس تنظيمها، دون اخلال بأمن أعضائها

The liberty secured to every preson does not import an absolute right in each person to be, at all times and in all circumstances, wholly free from restraint. There are manifold restraints to which every person is necessarily subject for the common good . On any other basis organized society could not exist with safety to its members " Jacobson V . Massachusetts, 197 U . S 11, 26 (1950).

وحيث إن الأصل فى سلطة المشرع فى موضوع تنظيم الحقوق، أنها سلطة تقديرية مالم يقيدها الدستور بضوابط ترسم تخومها وتحد منها، فلايكون الإخلال بها إلا عدوانا على هذه الحقوق سواء عن طريق تهميشها أوبإهدار مجالاتها الحيوية التى لاتتنفس إلا من خلالها •

وحيث إن مانص عليه الدستور فى المادة (٧) من قيام المجتمع على أساس من التضامن الاجتماعى، يعنى وحدة الجماعة فى بنيانها، وتداخل مصالحها لاتصادمها، وإمكان التوفيق بينها ومزاوجتها ببعض عند تزاحمها، واتصال أفرادها وترابطهم ليكون بعضهم لبعض ظهيراً، فلا يتفرقون بدداً أو يتناحرون طمعا، أو يتنابذون بغياً، وهم بذلك شركاء فى

مسئوليتهم قبلها، لايملكون التنصل منها أو التخلى عنها، وليس لفريق منهم بالتالى أن يتقدم على غيره انتهازاً، ولا أن ينال من الحقوق قدراً منها يكون به عدوانا أكثر علواً• بل يتعين أن تتضافر جهودهم لتكون لهم الفرص ذاتها، التى تقيم لمجتمعاتهم بنيانها الحق، وتتهيأ معها تلك الحماية التى ينبغى أن يلوذ بها ضعفاؤهم، ليجدوا فى كنفها الأمن والاستقرار •

وحيث إن القانون الجنائى وإن اتفق مع غيره من القوانين فى سعيها لتنظيم علائق الأفراد سواء فيما بينهم، أو من خلال روابطهم مع مجتمعهم، إلا أن القانون الجنائى يفارقها فى اتخاذه العقوبة أداة لتقويم ما يصدر عنهم من أفعال نهاهم عن إتيانها، وهو بذلك يتغيا أن يحدد – ومن منظور اجتماعى– مالايجوز التسامح فيه من مظاهر سلوكهم، وأن يسيطر عليها بوسائل يكون قبولها اجتماعيا ممكنا، بما مؤداه أن الجزاء على أفعالهم لايكون مبرراً إلا إذا كان مفيداً من وجهة اجتماعية، فإن كان مجاوزاً تلك الحدود التى لايكون معها ضروريا، غدا مخالفاً للدستور.

وحيث إن الفصل فى دستورية الفقرة المطعون عليها، يتحدد على ضوء اتصال عقوبتها بالأغراض التى يتوخاها الجزاء الجنائى باعتباره عقاباً واقعا بالضرورة فى إطار اجتماعى، منطويا غالبا من خلال قوة الردع على تقييد للحرية الشخصية، ومستنداً إلى قيم ومصالح اجتماعية تبرره، كتلك التى تتعلق بضمان جريان التعامل فى الأموال بما يرد عنها أشكالا من التحايل تقوض الحماية المقررة لها.

وحيث إن من المقرر قانونا - وعلى ماتقضى به المادة (٢٠٦) من القانون المدنى - أن الالتزام بنقل حق عينى يتضمن الالتزام بتسليم الشئ والمحافظة عليه حتى التسليم؛ وكان ذلك مؤداه أن التزامين يتفرعان عن الالتزام الأصلى بنقل الملكية، أولهما : محافظة بائع العين عليها إلى حين تسليمها، وثانيهما : تسليمها فعلا إلى من ابتاعها، وإن كان أولهما لايعدو أن يكون التزاما ببذل عناية، وثانيهما بتحقيق غاية بذاتها، فلايعتبر تسليمها قد تم صحيحا إلا إذا تمكن مشتريها من حيازتها والانتفاع بها دون عائق، ولولم يستول عليها استيلاء ماديا.

وحيث إن المشرع قدر بالفقرة المطعون عليها أن بعض من يبيعون وحدات سكنية لايسلمونها لأصحابها فى الموعد المحدد، مما يخل بالحقوق الناشئة عن ملكيتهم لها، ويهدر كذلك الثقة المشروعة التى ينبغى أن تسود تعاملهم فيها، فلايكون امتناعهم دون مقتض عن تسليمها إلا صورة من صور التدليس فى الأعم من الأحوال يقارنها انتفاعهم بالأعيان التى باعوها واحتفاظهم بثمنها دون مقابل يعود على أصحابها منها، وإعادة بيعها أحيانا سعيا لنقض ماتم من جهتهم عدوانا، فلايكون التزامهم بالتسليم ناجزا محققا، بل معلقا متراخيا • ومن ثم تدخل المشرع بالجزاء الجنائى لحمل البائعين على إيفاء تعهداتهم مااستطاعوا، فلاينغلق الطريق إلى إنفاذها، ولاينال الجمود مسراها، وعلى الأخص كلما كان شراء العين بقصد استغلالها أو استعمالها فى أغراض الإسكان.

وحيث إن ماتقدم مؤداه، أن التجريم المقرر بالفقرة المطعون عليها مرده إلى الضرورة الاجتماعية التى يمثلها أن صور التعامل فى تلك الأعيان من خلال بيعها، ينبغى أن يحيطها مايكون كافلا لصدقها ويبعد بها عن الالتواء، فلايكون هذا التعامل زيفا أو تربحا غير مشروع بل حقا وإنصافا، لتعايش البيوع الأغراض التى يرتجيها المتبايعون منها، فلايتوهمها أطرافها على غير حقيقتها .

وحيث إنماينعاه المدعى من أن الفقرة المطعون عليها لاتتضمن تعريفا واضحا بماهية الأفعال التى جرمتها، مردود أولا : بأن الجزاء الجنائى المقرر بها يفترض أن مالكا قد اختار ألايقوم بتسليم الوحدة التى باعها فى الموعد المحدد • وليس التسليم بواقعة مجردة من ملامحها، بل يتم أصلا - ومالم يتفق المتبايعان على غير ذلك - على ضوء الحالة التى كان عليها المبيع عند التعاقد، وبافتراض أن الشئ المبيع كان معينا وقت العقد تعيينا كافيا، وبمراعاة أن تسليمه يمتد إلى ملحقاته وإلى كل ما أعد بصفة دائمة لاستعماله، وبما يتفق وطبيعة المبيع • ولاتجهيل فى ذلك كله بمادية الأفعال التى أثمها المشرع •

ومردود ثانيا : بأن الفقرة المطعون عليها لاتؤثم واقعة التخلف عن التسليم فى ذاتها، بل سلوكا اتصل بها، وكان مؤديا إليها .

ومردود ثالثا : بأن الفقرة المطعون عليها تفترض اتجاه إرادة الجانى إلى الأفعال التى أثمتها، مع قصده إلى تحقيق نتيجتها بعد العلم

بدلالتها الإجرامية، وهو مادلت عليه بنصها على انتفاء التجريم كلما وجد المقتضى المانع من التسليم •

ومردود رابعا : بأن الجريمة التى عينتها الفقرة المطعون عليها، وقد توافر ركناها – ماكان منهما ماديا أو معنويا - فإن القول بالتباسها بغيرها، أو أن خفاء قد غشيها وجهل بمضمونها، يكون لغوا •

وحيث إن ماينعاه المدعى على الفقرة المطعون عليها من اتساعها لكل من يؤجر وحدة سكنية أو يمّلكها للغير، ولايقوم – فى الموعد المحدد – بتسليمها بعد تأجيرها أو بيعها، مما يجهل بدائرة المخاطبين بحكمها، مردود أولا : بأن الفقرة المشار إليها تضمنها قانون ينظم مسائل متعددة، من بينها تلك الأحكام التى تتعلق بمن يعرضون وحدة سكنية على الغير لتمليكها أو استئجارها، وكان منطقيا بالتالى أن يكون تسليمها بعد بيعها أو إجارتها لازما، وأن يمتد التنظيم التشريعى للفقرة المطعون عليها إلى هاتين الصورتين معا.

ومردود ثانيا : بأن غموض النصوص العقابية يعنى انفلاتها من ضوابطها وتعدد تأويلاتها، فلاتكون الأفعال التى منعها المشرع أو طلبها محددة بصورة يقينية، بل شباكا أو شراكا يلقيها المشرع متصيدا باتساعها أو خفائها من يقعون تحتها أو يخطئون مواقعها • ولاكذلك الفقرة المطعون عليها التى صاغها المشرع مؤثما بحكمها من يبيعون أو يؤجرون أعيانا، ولايقومون اختيارا – فى الموعد المحدد – بتسليمها لمشتريها أو مستأجريها • ومردود ثالثا : بأن الفقرة المطعون عليها تتعلق – فى بعض

جوانبها - بمن يعرضون على الغير وحدة سكنية لتمليكها أو تأجيرها، ولايخل الجزاء المقرر بها بوجود عقد بيعها أو إجارتها، ولاينال كذلك من الآثار التى يرتبها.

وحيث إن ماينعاه المدعى على الفقرة المطعون عليها من فرضها لعقوبة لاتتسم بمعقوليتها، فلايكون توقيعها إلا تعبيرا عن قسوتها فى غير ضرورة، ومنافاتها بالتالى للحدود المنطقية التى ينبغى أن تكون إطارا لها، مردود أولا : بأن قضاء هذه المحكمة وإن جرى على أن الشخص لايزر غير سوء عمله، وأن شخصية العقوبة وتناسبها مع الجريمة محلها يقتضى أن تتوازن خصائصها مع وطأة عقوبتها؛ وكان ذلك مؤداه أن يفرد المشرع لكل جريمة العقوبة التى تناسبها، إلا أن مايكون من الجزاء ملائما لجريمة بذاتها، ينبغى أن يتحدد على ضوء درجة خطورتها ونوع المصالح التى ترتبط بها، وبمراعاة أن الجزاءالجنائى لايكون مخالفا للدستور إلا إذا اختل التعادل بصورة ظاهرة la disproportion manifeste بين مداه وطبيعة الجريمة التى تعلق بها ودون ذلك يعنى إحلال هذه المحكمة لإرادتها محل تقدير متوازن من السلطة التشريعية للعقوبة التى فرضتها .

ومردود ثانيا : بأن الضرورة الاجتماعية التى تقرر الجزاء المنصوص عليه بالفقرة المطعون عليها لصونها، تبلور تلك الضوابط التى لايتصور أن يتم التعامل فى الأعيان بعيدا عنها، وإلا كان هذا التعامل انتهازا وضربا من التحايل، فلايطمئن من كان طرفا فيه للحقوق التى

تتولد عنه إذا صار أمرها نهبا، وكان لازما بالتالى أن يقرن المشرع العقوبة التى فرضتها الفقرة المطعون عليها فى شأن الجريمة التى حددتها، بجزاء مالى يردع من يرتكبونها عن العودة إليها، وينذر غيرهم بأثقالها، فلايقدمون عليها •

ومردود ثالثا : بأن الجزاء المالى المقرر بالفقرة المطعون عليها، وإن تمثل فى التزام بائع الوحدة السكنية بأن يؤدى لمن ابتاعها مثلى مقدار المقدم المدفوع، إلا أن جزاءً على هذا النحو ليس أمرا فجا، ولايتمحض كذلك غلوا، بل إن لهذا الجزاء نظائره كلما كان لازما لردع من ينكثون بعهودهم، مثلما فعل المشرع بنص المادة (١٠٣) من القانون المدنى التى أوردها فى شأن العربون.

ومردود رابعا : بأن المشرع ماكان ليخول المستأجر بالفقرة المطعون عليها استكمال الأعمال الناقصة فى العين المؤجرة، إلا لضمان صلاحيتها للاستعمال، والانتفاع بها بالتالى فى الأغراض التى عقدت الإجارة من أجلها، ذلك أن أجرة العين تقابل منفعتها، وينبغى من ثم استيفاؤها بتمامها •

وحيث إن ماينعاه المدعى من أن عبارة " دون مقتض " التى تضمنها النص المطعون فيه لاتقل فى غموضها عن عبارة " التخلف عن تسليم الوحدة السكنية "، مردود بأن هاتين العبارتين متكاملتان فى تحديدهما لعناصر الجريمة التى حددتها الفقرة المطعون عليها، ذلك أنهما تواجهان امتناع بائع العين عن تسليمها أو تراخيه فى ذلك عن

الموعد المحدد، وتقرران لذلك جزاء جنائيا مشروطا بألايكون الإخلال بهذا الالتزام ناشئا عن سبب أجنبى، بما لامخالفة فيه للدستور.

وبذلك تفارق هذه المسئولية، تلك التى تنشأ وفقا لأحكام القانون المدنى عن الإخلال بالإلتزام بالتسليم،باعتباره متفرعا عن الالتزام بنقل ملكية شئ، ومنصرفا كذلك إلى تحقيق غاية، لا إلى مجرد بذل عناية فإذا لم يتم التسليم كاملا - ولو بسبب أجنبى كقوة قاهرة هلك بها المبيع أو تلف قبل تسليمه - ظل البائع مسئولا • وماذلك إلا لأن المشرع تغيا بالمسئولية الجنائية التى قررتها الفقرة المطعون عليها، أن يرد عن التعامل المشروع فى الأعيان التى عناها، أبوابا ينفذ التحايل منها، فإذا انقطع دابره، لعذر قام ببائعها وحال دون تسليمه العين لمشتريها، فإن اعتباره مسئولا جنائيا عن عدم تسليمها، يكون أمرا منهيا عنه دستوريا، على تقدير أن وقوع جريمة ما يفترض إرادة ارتكابها.

وحيث إن المدعى ينعى على الفقرة المطعون عليها إلقاؤها على المتهم عبء التدليل على توافر المقتضى سبيلا وحيدا للتخلص من مسئوليته الجنائية، مما يناقض افتراض البراءة المقرر بنص المادة ٦٧ من الدستور.

وحيث إن هذا النعى مردود بأن الجريمة التى أحدثتها الفقرة المطعون عليها قوامها أن شخصا باع وحدة سكنية يملكها، ولم يقم مختارا بتسليمها فى الموعد المحدد، وهى جريمة لايتم إثباتها بعيدا عن تدخل سلطة الاتهام للتدليل على توافر أركانها هذه بأوصافها التى حددها

المشرع • وإثباتها لها مؤداه نقضها لبراءة ذمة متهمها مما يثقلها، حال أن هذه البراءة هى الأصل فى الحقوق الشخصية جميعها وبنفيها لهذا الأصل، يكون للمتهم بالجريمة محل النزاع الموضوعى - وفى إطار وسائل الدفاع التى يملكها - أن يقيم الدليل على توافر مقتض حال دون تسليمه الوحدة التى باعها فى موعدها • ولامخالفة فى ذلك للقواعد التى يقوم عليها النظام الاختصامى للعدالة الجنائية • ولا لافتراض البراءة المقرر بنص المادة ٦٧ من الدستور.

وحيث إن الفقرة المطعون عليها - فى مجال تطبيقها بالنسبة إلى الاتهام الجنائى المنسوب إلى المدعى - لاتناقض حكما آخر ورد فى الدستور.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة برفض الدعوى وبمصادرة الكفالة، وألزمت المدعى المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة .

أمين السر رئيس المحكمة

الحكم رقم (٨)

عدم دستورية الفقرة الأولى من المادة ٢٧ من القانون رقم ١٣٦ سنة ١٩٨١ بشأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وذلك فيما تضمنته من استثناء الأماكن التى حددتها، من الخضوع لزيادة الأجرة المقررة بمقتضى نص المادة ١٩ من هذا القانون؛ وبسقوط فقرتها الثانية.

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم السبت ٧ فبراير سنة ١٩٩٨ الموافق ١٠ شوال سنة ١٤١٨ هـ.

أصدرت الحكم الآتى:

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ١٣٧ لسنة ١٨ قضائية" دستورية".

بعد أن أحالت محكمة النقض الدائرة المدنية والتجارية والأحوال الشخصية ملف الطعن المقيد بجدولها برقم ٥٨٢٨ لسنة ٦٢ قضائية.

المقامة من:

الأستاذ / نايل يس مهنا المحامى

ضـــــد

١ – السيد/ مدير الشئون الصحية بقنا

٢– السيد / وزير الصحة

٣ -السيد/ محافظ قنا

٤– السيد/ رئيس مجلس الوزراء

الإجراءات

بتاريخ التاسع من ديسمبر سنة ١٩٩٦، ورد إلى قلم كتاب المحكمة الحكم الصادر بجلسة ١٩٩٦/١١/٢٨ من محكمة النقض" الدائرة المدنية والتجارية والأحوال الشخصية" فى الطعن المقيد بجدولها برقم ٥٨٢٨ لسنة ٦٢ قضائية؛ قاضيا بوقف نظر الطعن، وبإحالة أوراقه إلى المحكمة الدستورية العليا للفصل فى دستورية نص المادة ٢٧ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وذلك بالنسبة إلى تطبيق ما تضمنته المادة ١٩ من القانون ذاته.

قدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت في ختامها الحكم بعدم قبول الدعوى أو برفضها.

وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها. ونظرت الدعوى على النحو المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة.

حيث إن الوقائع – على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق – تتحصل فى أن المدعى كان قد أقام الدعوى رقم ١٢٨٧ لسنة ١٩٨٧ أمام محكمة قنا الابتدائية ابتغاء القضاء أصليا بإخلاء العين المبينة بالصحيفة، واحتياطيا ثبوت إساءة استعمال المدعى عليه الأول لتلك العين، تأسيسا على أنه بموجب عقد إيجار مؤرخ ١٩٣٣/٤/٢٧ أجر مورثه لذلك المدعى عليه شقتين لاستعمالهما فى غرض السكنى؛ إلا أنه غير هذا الغرض باستعمالها كمكاتب للموظفين، ومخازن للأدوية والمهمات على نحو يضر بسلامة المبنى، وامتنع كذلك عن سداد الزيادة المستحقة رغم تكليفه بذلك • وبتاريخ ١٩٩٠/٣/٢٥ قضت المحكمة الابتدائية برفض الدعوى • استأنف المدعى هذا الحكم برقم ٣٢٠ لسنة ٩ قضائية قنا • وبتاريخ ١٩٩٢/٧/١٢ أصدرت المحكمة الاستئنافية حكمها بتأييد الحكم المستأنف، فطعن المدعى فيه بطريق النقض.

وبجلسة ١٩٩٦/١١/٢٨ قضت محكمة النقض أولا : بوقف نظر الطعن حتى يفصل فى المسألة الدستورية.

ثانيا: وبإحالة الطعن إلى المحكمة الدستورية العليا بغير رسوم للفصل فى عدم دستورية نص المادة ٢٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر – وذلك بالنسبة إلى تطبيق ما تضمنته المادة ١٩ من ذات القانون – تأسيسا على ما تراءى لها من تصادم النص المحال إلى هذه المحكمة مع مبدأ المساواة أمام القانون المقرر بنص المادة ٤٠ من الدستور؛ إذ يؤدى إلى التفرقة بين طائفتين من الملاك بحرمان إحداهما من الحق فى زيادة الأجرة المنصوص عليه فى المادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه.

وحيث إن هيئة قضايا الدولة دفعت بعدم قبول الدعوى الماثلة تأسيسا على أن سلطة محكمة النقض تقتصر على مراقبة صحة تطبيق القانون على وقائع النزاع التى فصل فيها الحكم المطعون فيه، وليس لسلطتها هذه من شأن بالمشروعية الدستورية التى تدور - فى غاياتها - حول ما إذا كان القانون موافقا أو مخالفا للدستور ولا يجوز كذلك أن تحيل محكمة النقض إلى المحكمة الدستورية العليا، قانونا لم يطعن بعدم دستوريته أمام محكمة الموضوع، وذلك تقديرا بأن الحكم الاستئنافى يظل متمتعا بقوة الأمر المقضى إلى أن ينقض.

وحيث إن هذا الدفع مردود، بأن الشرعية الدستورية التى تنهض هذه المحكمة بمسئولية إرساء أسسها وتقرير ضوابطها، تتكامل حلقاتها، ومؤداها أن يكون إعمال النصوص القانونية فى نزاع معين، مرتبطا

باتفاقها مع الدستور، وإلا فقد سيادته وعلوه على ماسواه من القواعد القانونية. ولا يجوز بالتالى لأية محكمة أو هيئة اختصها الدستور أو المشرع بالفصل فى خصومة قضائية - وأيا كان موقعها من الجهة أو الهيئة القضائية التى تنتمى إليها - أن تقف من النصوص القانونية التى يبدو لها - من وجهة نظر مبدئية - تعارضها مع الدستور، موقفا سلبيا، بل عليها إما أن تحيل ما ترتئيه منها مخالفا للدستور إلى المحكمة الدستورية العليا لتستوثق بنفسها من الشبهة التى ثارت لديها فى شأن صحتها؛ وإما أن تحدد للخصم الذى دفع أمامها بعدم دستورية نص قانونى، وقدرت هى جدية هذا الدفع، مهلة يقيم خلالها دعواه الدستورية أمام المحكمة الدستورية العليا التى اختصها الدستور دون غيرها بالفصل فى المسائل الدستورية • لا استثناء من هذه القاعدة، بل يكون سريانها لازما فى شأن المحاكم جميعها بما فيها محكمة النقض، ذلك أن مراقبتها صحة تطبيق القانون على وقائع النزاع التى استخلصتها محكمة الموضوع، يقتضيها أن تنزل عليها صحيح حكم القانون • ويفترض ذلك ابتداء اتفاق القاعدة القانونية الواجبة التطبيق مع الدستور مما يقتضى عرضها على المحكمة الدستورية العليا - عند الطعن على صحتها - باعتبار أن الفصل فى هذه الصعوبة من مسائل القانون التى لايخالطها واقع، وهو ماجرى عليه قضاء محكمة النقض ذاتها.

وحيث إن المشرع عمد بمقتضى نص المادة ٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة ببيع وتأجير الأماكن

وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، إلى زيادة أجرة الأماكن المؤجرة ابتداء لغير أغراض السكنى وفق الضوابط التى حددتها؛ فإذا كان المكان مؤجراً أصلاً لأغراض السكنى، ثم أحدث مستأجره تغييرا فيه، تحول به استعماله إلى غرض آخر، فإن أجرته القانونية - وعلى ما تنص عليه المادة ١٩ من هذا القانون - يجب كذلك زيادتها فى الحدود التى بينتها. وحيث إن قضاء محكمة النقض بإحالتها أوراق الطعن المرفوع إليها إلى هذه المحكمة للفصل فى دستورية نص المادة ٢٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه، قد توخى تقرير اتفاقها أو اختلافها مع الدستور من جهة استثنائها الأماكن التى حددتها، من الخضوع لزيادة الأجرة المنصوص عليها فى المادة ١٩من هذا القانون التى جرى نصها كالآتى :

فى الأحوال التى يتم فيها تغيير استعمال العين إلى غير أغراض السكنى، تزاد الأجرة القانونية بنسبة :

١ - ٢٠٠ % للمبانى المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤

٢ - ١٠٠ ٪ للمبانى المنشأة منذ أول يناير ١٩٤٤، وقبل ٥ نوفبر ١٩٦١

٣ - ٧٥ ٪ للمبانى المنشأة منذ ٥ نوفمبر ١٩٦١، وحتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧

٤ - ٥٠ ٪ للمبانى المنشأة والتى تنشأ بعد ٩ سبتمبر ١٩٧٧

وفى حالة التغيير الجزئى للاستعمال، يستحق المالك نصف النسبة المشار إليها ....

وحيث إن المادة ٢٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ – المطعون عليها – تقضى فى فقرتها الأولى بأن تعامل فى تطبيق أحكام هذا القانون معاملة المبانى المؤجرة لأغراض السكنى، الأماكن المستعملة فى أغراض لا تدخل فى نطاق النشاط التجارى والصناعى أو المهنى الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية، أو للضريبة على أرباح المهن غير التجارية.

وتنص فقرتها الثانية على ألا يفيد من حكم فقرتها الأولى سوى المستأجرين المصريين.

وحيث إن من المقرر أن النصوص القانونية التى دل المشرع بعموم عباراتها على انتفاء تخصيصها، إنما تُحْمَلُ على اتساعها لكل ما يندرج تحت مفهومها؛ وكانت الأماكن التى حددتها المادة ٢٧ المطعون عليها، هى تلك التى لا يباشر مستأجروها فيها – عند العمل بالقانون رقم ١٣٦ سنة ١٩٨١ - نشاطا تجاريا أو صناعيا أو مهنيا، فإن حكمها يكون منصرفا إلى ما كان منها مؤجرا - ابتداء – لغير أغراض السكنى؛ وكذلك إلى ما كان مسكونا منها – أصلا – ثم صار عند العمل بهذا القانون أو بعد نفاذه، مستعملا فى غير هذا الغرض.

وحيث إن قضاء هذه المحكمة فى الدعوى رقم ٢١ لسنة ٧ قضائية " دستورية الصادر " عنها بجلستها المعقودة فى ١٩٨٩/٤/٢٩، قد خلص إلى عدم دستورية نص المادة ٢٧ من القانون رقم ١٣٦ سنة ١٩٨١المشار إليه، وذلك فيما تضمنته من استثناء الأماكن المستعملة فى

أغراض لا صلة لها بالنشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو للضريبة على أرباح المهن غير التجارية؛ من الزيادة فى الأجرة التى كفلتها المادة ٧ من هذا القانون؛ وكان حكمها هذا مبناه أن هذه الأماكن مؤجرة ابتداء لغير أغراض السكنى؛ فإنه بذلك لايمتد إلى تلك التى كان تأجيرها أصلا لأغراض السكنى، ولكن مستأجريها انقلبوا بها إلى غير هذا الاستعمال.

وحيث إن الأصل فى السلطة التقديرية التى يملكها المشرع فى مجال تنظيم الحقوق، أن حدها قواعد الدستور التى تفرض بضوابطها تخوما لا يجوز للمشرع أن يتخطاها، ذلك أن الدستور لا يكفل للحقوق التى نص عليها الحماية من جوانبها النظرية، وإنما يؤكد فعاليتها من خلال توفيره لضماناتها بما يحول بين المشرع وإهدار هذه الحقوق أو تهوينها.

وحيث إن التنظيم التشريعى لحق الملكية - وكلما كان متصلا بما ينبغى أن يعود على أصحابها من ثمارها ومنتجاتها وملحقاتها - لا يجوز أن يقيد مداها، ولا أن يعدل بعض جوانبها إلا بالقدر وفى الحدود التى تقتضيها وظيفتها الاجتماعية وبما لا ينال من جوهرها.

وحيث إن الأصل فى النصوص القانونية، أنها تعتبر وسائل يتدخل بها المشرع لتحقيق أغراض بذواتها يتوخى ضمانها، فإذا انفصم اتصال هذه النصوص بأهدافها، أو كانت الأغراض التى تتغياها غير مشروعة، شابها بذلك عيب مخالفتها للدستور.

وحيث إن مبدأ مساواة المواطنين أمام القانون - وبقدر تعلقه بالحدود التى تباشر فيها هذه المحكمة ولايتها - مؤداه أنه لا يجوز أن تخل السلطتان التشريعية أو التنفيذية فى مباشرتهما لاختصاصاتهما التى نص عليها الدستور، بالحماية القانونية المتكافئة للحقوق جميعها، سواء فى ذلك تلك التى نص عليها الدستور أو التى ضَمِنَها المشرع • ومن ثم كان هذا المبدأ عاصما من النصوص القانونية التى يقيم بها المشرع تمييزا غير مبرر تتنافر به المراكز القانونية التى تتماثل عناصرها، فلاتكون وحدة بنيانها مدخلا لوحدة تنظيمها، بل تكون القاعدة القانونية التى تحكمها، إما مجاوزة باتساعها أوضاع هذه المراكز Overinclusiveness، أوقاصرة بمداها عن استيعابها Underinclusiveness.

وحيث إن الأماكن التى تشملها زيادة الأجرة المنصوص عليها فى المادة ١٩ من القانون، يجمعها أن مستأجريها أدخلوا عليها تغييرا قلبها إلى أماكن لا يسكنونها؛ وكانت المادة ٢٧ المطعون عليها، تعامل الأماكن التى حددتها - وهى تلك التى لا تُتخذ لمباشرة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى يكون خاضعا للضريبة على الأرباح التجارية أو الصناعية أو للضريبة على أرباح المهن غير التجارية - معاملة الأماكن المؤجرة لأغراض السكنى، لتُسْقِط عنها الزيادة التى أضافتها المادة ١٩ المشار إليها إلى الأجرة القانونية؛ وكان من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن صور التمييز التى يعارضها الدستور، لا تنحصر فيما تعلق منها بالجنس أو الأصل

أو اللغة أو الدين أو العقيدة، ولكنها تمتد لكل تفرقة أو تقييد أو تفضيل أو استبعاد ينال بصورة تحكمية من الحقوق والحريات التى كفلها الدستور أو التى حددها المشرع؛ وكان النص المطعون فيه قد أفرد الأماكن التى شملها – وبالنظر إلى نوع نشاطها – بمعاملة استثنائية لاتعتد بما طرأ على استعمالها من تغيير أحالها إلى أماكن لايسكنها مستأجروها، فقد صار أمرا مقضيا إلحاقها بغيرها من الأماكن التى تتحد معها فى سماتها هذه، وأن تنبسط عليها جميعها قاعدة الزيادة فى الأجرة التى كفلتها المادة ١٩ من القانون.

وحيث إن النص المطعون فيه – وعلى ضوء ما تقدم – يكون قد جاوز الحدود التى رسمها الدستور لصون حق الملكية الخاصة من خلال معاملة خلعها – اعتسافا – على الأماكن التى حددها، منتقصا بها من حقوق ملاكها، ومقيما على ضوئها تمييزا غير مبرر بين أوضاع متماثلة، فإنه يكون مخالفا لأحكام المواد ٣٢ و ٣٤ و ٤٠ من الدستور .

وحيث إن قضاء هذه المحكمة فى الدعوى ٢١ لسنة ٧ قضائية " دستورية " بإخضاع بعض الأماكن التى يشملها نص المادة ٢٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لحكم زيادة الأجرة المنصوص عليه فى المادة ٧ من هذا القانون؛ ثم حكمها فى الدعوى الماثلة بعدم دستورية المادة ٢٧ المطعون عليها فى مجال استثناء الأماكن التى حددتها من الزيادة فى الأجرة المنصوص عليها فى المادة ١٩ من القانون، يستتبعان كلاهما سقوط ما تنص عليه الفقرة الثانية من المادة ٢٧ المطعون عليها

التى تقضى بأن معاملة الأماكن التى حددتها معاملة الأماكن المؤجرة لأغراض السكنى، لايفيد منها غير المستأجرين المصريين.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادة ٢٧ من القانون رقم ١٣٦ سنة ١٩٨١ بشأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وذلك فيما تضمنته من استثناء الأماكن التى حددتها، من الخضوع لزيادة الأجرة المقررة بمقتضى نص المادة ١٩ من هذا القانون؛ وبسقوط فقرتها الثانية.

أمين السر رئيس المحكمة

الحكم رقم (٩)

عدم دستورية عجز الفقرة الثانية من البند (ب) من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما نص عليه من أنه " وبشرط أن يتم التنفيذ في مواجهة المستأجر" .

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم السبت ٦ فبراير سنة ١٩٩٩ الموافق ٢٠ شوال سنة ١٤١٩هـ.

أصدرت الحكم الآتى:

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٨١ لسنة ١٩ قضائية "دستورية".

المقامة من

السيد /أحمد رضا محمود

ضـــــد

١ – السيد/ رئيس مجلس الوزراء بصفته

٢- السيد / أحمد حسن أحمد سلطان.

٣- السيد/ عاطف حسن أحمد سلطان.

٤- السيدة / نسمة حسن أحمد سلطان

٥- السيدة / أمل حسن أحمد سلطان.

٦- السيدة / كريمة حسن أحمد سلطان.

٧- السيدة / بهيجة محمد عبد الله عن نفسها وبصفتها وصية على كل من القصر:

أ- محمود حسن أحمد سلطان　　　ب- لمياء حسن أحمد سلطان.

٨- السيد / عبد المجيد عبد العال موسى.

الإجراءات

بتاريخ ٢٦ إبريل سنة ١٩٩٧ أودع المدعى صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة، طالبا الحكم بعدم دستورية البند (ب) من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فى ختامها الحكم أصليا بعدم قبول الدعوى واحتياطيا برفضها.

وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها.

ونظرت الدعوى على النحو المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة.

حيث إن الوقائع - على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق - تتحصل فى أن المدعى كان قد صدر لصالحه، بتاريخ ١٩٨٩/١٠/١٥ حكم فى الدعوى رقم ١٦٨٦ لسنة ١٩٨٩ مستعجل القاهرة بطرد ورثة المرحوم حسن أحمد سلطان من العين المؤجرة لمورثهم الكائنة بالعقار رقم ٩ شارع شعيب قسم الساحل لعدم سدادهم القيمة الإيجارية المستحقة، وتأيد هذا الحكم بالاستئناف رقم ١٢٠٧ لسنة ١٩٨٩ مستأنف مستعجل القاهرة. وإذ قام المدعى بتنفيذه جبرياً، فقد نازع الورثة فى صحة إجراءات التنفيذ، وأقاموا الدعوى رقم ٩٢٤ لسنة ١٩٩٢ مدنى محكمة شبرا بطلب الحكم ببطلان إجراءات التنفيذ، وبجلسة ١٩٩٣/١١/٩ قضت المحكمة ببطلان إجراءات التنفيذ، فطعن المدعى فى هذا الحكم استئنافيا أمام محكمة شمال القاهرة الابتدائية، التى قضت بعدم اختصاصها وبإحالته إلى محكمة استئناف القاهرة، فقيد أمامها برقم ١٦٢٦٨ لسنة ١١٢ قضائية، ودفع فى صحيفة استئنافه بعدم دستورية نص المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه فيما تضمنته من وجوب تنفيذ الحكم المستعجل بالطرد لعدم سداد الأجرة، فى

مواجهة المستأجر. وإذ قدرت محكمة الموضوع جدية الدفع وصرحت له بإقامة الدعوى الدستورية، فقد أقام الدعوى الماثلة.

وحيث إن المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه، تنص على أنه "لايجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب الآتية:

- أ- الهدم الكلى أو الجزئى للمنشآت الآيلة للسقوط والإخلاء المؤقت لمقتضيات الترميم والصيانة وفقا للأحكام المنظمة لذلك بالقوانين السارية.

ب- إذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول دون مظروف، أو بإعلان على يد محضر، ولا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى بأداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية.

ولاينفذ حكم القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين بسبب التأخير فى سداد الأجرة إعمالا للشرط الفاسخ الصريح إذا ما سدد المستأجر الأجرة والمصاريف والأتعاب عند تنفيذ الحكم وبشرط أن يتم التنفيذ فى مواجهة المستأجر".

وحيث إن هيئة قضايا الدولة دفعت بعدم قبول الدعوى الماثلة تأسيسا على أن المدعى قد حصر أوجه النعى على النص الطعين فى

تعارضه مع القواعد العامة فى قانون المرافعات المنصوص عليها فى المادتين ٢١٣ و٢٨١ منه، وأن الرقابة القضائية التى تباشرها المحكمة الدستورية العليا فى شأن دستورية القوانين مناطها قيام تعارض بين نص قانونى وحكم فى الدستور، ولا شأن لها بالتناقض بين التشريعات.

وحيث إن هذا الدفع مردود بأن أوجه الطعن التي أوردها المدعى فى صحيفة دعواه على ذلك النص لا تقتصر على مخالفته للقواعد العامة فى قانون المرافعات، بل تشمل أيضا مخالفته للمادة ٦٨ من الدستور التى تكفل الحق فى التقاضى للناس كافة؛ وإخلاله بتوازن العلاقة بين المؤجر والمستأجر، مساساً بالملكية الخاصة التى يحميها الدستور فى المادة ٣٤ منه.

وحيث إن من المقرر- وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- أن مناط المصلحة الشخصية المباشرة فى الدعوى الدستورية- وهى شرط لقبولها- أن يكون ثمة ارتباط بينها وبين المصلحة فى الدعوى الموضوعية، وذلك بأن يكون الفصل فى المسألة الدستورية مؤثرا فى الطلبات المرتبطة بها والمطروحة على محكمة الموضوع. إذ كان ذلك، وكان النزاع المثار أمام محكمة الموضوع يدور حول بطلان إجراءات تنفيذ الحكم المستعجل الصادر فى الدعوى رقم ١٦٨٦ لسنة ١٩٨٩ مستعجل القاهرة، بطرد المدعى عليهم من المكان المؤجر لعدم تنفيذه فى مواجهتهم بالمخالفة لنص الفقرة الثانية من البند (ب) من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١؛ فإن ذلك يقيم المصلحة الشخصية

المباشرة للمدعى فى دعواه الدستورية التى يتحدد إطارها، ونطاق الخصومة فيها فيما نصت عليه تلك الفقرة فى عجزها "وبشرط أن يتم التنفيذ فى مواجهة المستأجر".

وحيثُ إن البند (ب) من المادة ١٨ المشار إليها قد تناول بالتنظيم حالة الإخلاء من العين المؤجرة لعدم قيام المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بالسداد بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول دون مظروف أو بإعلان على يد محضر، عاقدا الاختصاص بذلك للقضاء المستعجل ليقضى بطرد المستأجر من العين المؤجرة إعمالا للشرط الفاسخ الصريح، شريطة أن يتم التنفيذ فى مواجهة المستأجر للتحقق من علمه بحكم الطرد دون أن يُغنى عن ذلك العلم الفعلى ولو كان قاطعاً، وعلى خلاف ما تقضى به القواعد العامة فى قانون المرافعات من الاكتفاء بإعلان الصورة التنفيذية للحكم لشخص المحكوم ضده أو فى موطنه.

وحيث إن البين من الأعمال التحضيرية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه، أن مشروعه الوارد من الحكومة إلى مجلس الشعب لم يكن يتضمن النص الطعين، وأن اللجنة المشتركة من لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية رأت إضافته- بتقريرها المرفوع للمجلس فى ١٩٨١/٦/١٨- بدعوى حماية المستأجرين من صدور أحكام بطردهم وتنفيذها فى غيبتهم . وعند مناقشة المجلس لهذا النص بجلسته المعقودة فى ١٩٨١/٦/٢٤ طالب

بعض الأعضاء بحذفه لأنه يشجع المستأجر على عدم الوفاء بالأجرة إذ لا يتصور أن يجهل ما يدور بشأن مسكنه بعد أن تم التنبيه عليه بالوفاء بالأجرة ولم يدفعها، ثم رفعت ضده دعوى مستعجلة لطرده بسبب عدم سداد الأجرة، فضلاً عن أنه حتى لو فرض جدلاً صدور حكم الطرد وتنفيذه دون علم المستأجر فإنه متى قام بالوفاء عند استئنافه لحكم الطرد فسوف يلغى الحكم ويعود إلي العين المؤجرة.

وحيث إن اشتراط النص الطعين أن يتم التنفيذ فى مواجهة المستأجر، مؤداه أنه لا يكفى أن يتم الإعلان للمستأجر أو من ينوب عنه أو من يساكنه من أقاربه، وإنما يجب أن تتم إجراءات التنفيذ بالطرد فى مواجهته، وهو ما يستوجب حضوره الشخصى أثناء مباشرة هذه الإجراءات، وذلك على خلاف القواعد العامة فى تنفيذ كافة الأحكام الموضوعية منها والمستعجلة التى حددها قانون المرافعات المدنية والتجارية والتى تقضى بجواز تنفيذ الأحكام المدنية فى غيبة المحكوم عليه، باعتبار أن الأمر فيها يتعلق بحق مؤكد يراد اقتضاؤه جبراً عن المدين مما لا أهمية معه لحضوره.

وحيث إن حق التقاضى- وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمة- يفترض ابتداء وبداهة تمكين كل متقاض من النفاذ إلى القضاء نفاذاً ميسراً لا تثقله أعباء مالية ولا تحول دونه عوائق إجرائية، وكان هذا النفاذ- بما يعنيه من حق كل شخص فى اللجوء إلى القضاء وأن أبوابه غير موصدة فى وجه من يلوذ بها، وأن الطريق إليها معبد قانونا- لا

يتعدى كونه حلقة من حلقات حق التقاضى تكملها حلقتان أخريان لا يستقيم بدونهما هذا الحق، ولا يكتمل وجوده فى غيبة أى منهما، ذلك أن قيام الحق فى النفاذ إلي القضاء تكمله الحلقة الوسطى فى حق التقاضى وهى تلك التى تعكس حيدة المحكمة واستقلالها وحصانة أعضائها والأسس الموضوعية لضماناتها العملية، وهى بذلك تكفل بتكاملها المقاييس المعاصرة التي توفر لكل شخص حقا مكتملا ومتكافئا مع غيره فى محاكمة منصفة وعلنية تقوم عليها محكمة مستقلة محايدة ينشئها القانون تتولى الفصل- خلال مدة معقولة- فى حقوقه والتزاماته المدنية أو فى التهمة الجنائية الموجهة إليه، ويتمكن فى كنفها من عرض دعواه وتحقيق دفاعه ومواجهة أدلة خصمه رداً وتعقيباً فى إطار من الفرص المتكافئة، وبمراعاة أن تشكيل المحكمة، وأسس تنظيمها وطبيعة القواعد الموضوعية والإجرائية المعمول بها فى نطاقها، وكيفية تطبيقها من الناحية العملية، هى التى تحدد لتلك الحلقة الوسطى ملامحها الرئيسية . متى كان ما تقدم، وكان حق التقاضى لا تكتمل مقوماته ما لم توفر الدولة للخصومة فى نهاية مطافها حلاً منصفا يمثل التسوية التى يعمد من يطلبها إلى الحصول عليها بوصفها الترضية القضائية التى يسعى إليها لمواجهة الإخلال بالحقوق التى يدعيها، وكانت هذه الترضية- وبافتراض مشروعيتها واتساقها مع أحكام الدستور- تندمج فى الحق فى التقاضى باعتبارها الحلقة الأخيرة فيه، ولارتباطها بالغاية النهائية المقصودة منه برابطة وثيقة، ذلك أن الخصومة القضائية لا تقام للدفاع

عن مصلحة نظرية لا تتمحض عنها فائدة عملية، وإنما غايتها اقتضاء منفعة يقرها القانون، وتتحدد على ضوئها حقيقة المسألة المتنازع عليها بين أطرافها وحكم القانون بشأنها. واندماج هذه الترضية فى الحق فى التقاضى، مؤداه أنها تعتبر من مكوناته، ولا سبيل لفصلها عنه، وإلا فقد هذا الحق مغزاه، وآل سرابا.

وحيث إن إنكار الحق فى الترضية القضائية سواء بمنعها ابتداء، أو بإقامة العراقيل فى وجه اقتضائها، أو بتقديمها متباطئة متراخية دون مسوغ، أو بإحاطتها بقواعد إجرائية معيبة، لا يعدو أن يكون إهداراً للحماية التى يفرضها الدستور والقانون للحقوق التى وقع العدوان عليها، وإنكاراً للعدالة فى جوهر خصائصها وأدق توجهاتها، وبوجه خاص كلما كان طريق الطعن القضائي لرد الأمور إلى نصابها ممتنعا أو غير منتج، وكان من المقرر أنه ليس لازما لإنكار العدالة وإهدار متطلباتها أن يقع العدوان على موجباتها من جهة القضاء ذاتها، ذلك أن السلطة التشريعية أو التنفيذية قد تفرض من العوائق ما يحول دون بلوغ الترضية القضائية، سواء عن طريق حرمان الشخص من إقامة دعواه، أو من نظرها فى إطار من القواعد الموضوعية، وفق الوسائل القانونية السليمة، ومن ثم لايعتبر إنكار العدالة قائما فى محتواه على الخطأ فى تطبيق القانون، وإنما هو الإخفاق فى تقديم الترضية القضائية الملائمة، وهو ما يتحقق بوجه خاص إذا كانت الوسائل القضائية المتاحة لا توفر لمن استنفدها الحماية اللازمة لصون حقوقه، أو كانت ملاحقته لخصمه للحصول على الترضية

القضائية التى يأملها، لا طائل من ورائها. وبغير اقتران الترضية القضائية بوسائل تنفيذها وحمل الملزمين بها علي الرضوخ لها، فإن هذه الترضية تغدو هباء منثوراً، وتفقد قيمتها من الناحية العملية، وهو ما يفيد بالضرورة إهدار الحماية التى فرضها الدستور والمشرع - كلاهما - للحقوق على اختلافها، وتكريس العدوان عليها وتعطيل دور القضاء المنصوص عليه فى المادة ٦٥ من الدستور فى مجال صونها والدفاع عنها وإفراغ حق اللجوء إليه من كل مضمون، وهو حق عنى الدستور بتوكيده فى المادة ٦٨. كذلك فإن الترضية القضائية التي لا يقُهر المدين بها على تنفيذها مباشرة إذا ماطل فيها، هى فى واقعها خروج على مبدأ خضوع الدولة للقانون، ونكول عن تأسيس العدالة وتثبيتها من خلال السلطة القضائية بأفرعها المختلفة وتنظيماتها المتعددة، وهى السلطة التى تصدر أحكامها وفق القانون على ما تنص عليه المادة ١٦٥ من الدستور، ولا يعدو الامتناع عن تنفيذها أو عرقلة هذا التنفيذ أو تعطيله بعمل تشريعى، أن يكون عدواناً من السلطة التشريعية على الولاية الثابتة للسلطة القضائية، واقتحاما للحدود الفاصلة بين السلطتين، وهو كذلك تدخل مباشر فى شئون العدالة، بما يقلص من دورها، ويناقض دلالة المادة ٧٢ من الدستور من أن الحماية القضائية للحق أو الحرية - على أساس من سيادة القانون وخضوع الدولة لأحكامه - لازمها التمكين من اقتضائها والمعاونة فى تنفيذها ولو باستعمال القوة عند الضرورة.

وحيث إن القول بأن ما تقرر بالنص المطعون فيه من تنفيذ حكم الطرد فى مواجهة المستأجر، قد تغيا حماية المستأجر من خطر طرده بحكم مستعجل يعتبر وقتيا بطبيعته، ومبناه ظاهر الأوراق، ولا يتعمق أصل الحق المدعى به، وإن تنفيذ هذا الحكم فى مواجهة مستأجر العين، هو الذى يكفل مبدأ المجابهة فى التنفيذ، ويمكن المستأجر من إبداء وجهة نظره واعتراضاته فى شأن حكم غير مستقر، ومعرض للإلغاء بصدور حكم موضوعى فى النزاع؛ مردود أولا: بأن مؤداه امتناع تنفيذ الأحكام الصادرة من القضاء المستعجل جميعها بالنظر إلى طبيعتها الوقتية، حال أن طبيعتها هذه، واتصالها بأوضاع قلقة غير مستقرة، وحمايتها المؤقتة لظاهر الأمر فى شأن الحقوق المتنازع عليها، لا تحول دون تنفيذها، بل إن الأحكام الصادرة فى مادة مستعجلة- ويندرج تحتها الحكم الصادر بطرد المستأجر من العين المؤجرة- تعتبر نافذة نفاذاً معجلا بقوة القانون، ضمانا لسرعة اجتناء الفائدة المقصودة منها والتى لا يجوز تأجيل الحصول عليها أو تعطيلها بناء على مجرد احتمال صدور حكم على خلافها فى النزاع الموضوعى. ويزداد الأمر دقة، كلما صار الحكم الصادر بالطرد نهائيا إذ تزيد نهائيته من قوته.

ومردود ثانيا : بأن المحكوم لهم من القضاء المستعجل بطرد مستأجر من العين المؤجرة، ذوو حق ظاهر يحميه المشرع، ويمنحه رعاية خاصة، فيجيز اقتضاءه قبل أن يستقر بصورة نهائية . وتعليق تنفيذ الحكم الصادر فى مادة مستعجلة- ولوكان نهائيا- على إجراء هذا التنفيذ فى

مواجهة المستأجر، مؤداه أن يظل هذا الحكم عصيا على التنفيذ دائما كلما عن لمستأجر العين المحكوم بطرده منها بحكم نهائى، ألا يمثل بشخصه عند إجراء التنفيذ، فلايكون إتمامه إلا معلقا على محض إرادته إن شاء مضى بالتنفيذ إلي نهايته من خلال حضوره لإجراءته، وإن شاء أعاق التنفيذ بالتغيب عنه. ولاكذلك شأن الأحكام القضائية التى لا يجوز أن يكون إنفاذ آثارها معلقا على محض إرادة من صدر الحكم ضده.

ومردود ثالثاً: بأن النفاذ المعجل للأحكام الصادرة فى مادة مستعجلة قد تقرر بقاعدة آمرة تجعل هذا النفاذ واقعا بقوة القانون. وما تقرر بالنص المطعون فيه من أن تنفيذ الحكم بالطرد- وهو صادر من القضاء المستعجل- لا يجوز إلا فى مواجهة المستأجر، يعتبر نكولاً جزئيا عن هذه القاعدة بالنسبة للمنازعات المشار إليها بما يخل بقوة الأحكام القضائية الصادرة فيها، والتي لا يجوز أن يسقطها المشرع عنها ولو لم يكن الحكم نهائيا، وهو ما جرى عليه قضاء هذه المحكمة بتوكيدها إن الدستور كفل استقلال السلطة القضائية بنص المادة ١٦٥ منه، وجعل هذا الاستقلال عاصما من التدخل فى أعمالها أو التأثير فى مجرياتها باعتبار أن شئون العدالة هو مما تستقل به السلطة القضائية، وأن عرقلتها أو إعاقتها على أى نحو عدوان على ولايتها الدستورية، سواء بنقضها أو انتقاصها من أطرافها، ومن ثم تظل لأحكامها- ولو لم تكن نهائية- حجيتها، وهى حجية لا يجوز أن يسقطها المشرع من خلال إنهاء الآثار القانونية التى ترتبها.

وحيث إنه متى كان ما تقدم، وكان الحكم الصادر بالطرد من القضاء المستعجل مشمولاً بالنفاذ المعجل، وكان المؤجر يعتبر بمقتضى هذا الحكم متمتعا بحق ظاهر أضفى عليه المشرع حماية خاصة تبيحله اقتضاءه قبل أن يستقر بصفة نهائية، وكان الحق فى التقاضى المنصوص عليه فى المادة 68 من الدستور لا تكتمل حلقاته إذا أعاق المشرع هذا التنفيذ من خلال تعليق صحته على مثول المستأجر بشخصه أثناء إجرائه، مثلما هو الأمر فى النزاع الراهن، وكان النص المطعون فيه بمايؤدى إليه من بطلان كل تنفيذ تم فى غيبة مستأجر العين،- وقد عطل إعمال الآثار القانونية لحكم الطرد، جاعلا تنفيذه رهنا بإرادة المستأجر- فإنه بذلك يكون قد نقض أصل الحق فى التقاضى وعطل الأغراض التى يتوخاها، وأعاق وصول الترضية القضائية التى كفلها حكم الطرد لأصحابها، ومايز فى مجال تنفيذ الأحكام القضائية-دون مسوغ مشروع- بين المستأجرين وغيرهم الذين يصح التنفيذ قبلهم بمجرد إعلان سند التنفيذ لشخص المدين أو فى موطنه على ما تنص عليه المادة ٢٨١ من قانون المرافعات؛ ومن ثم فإن النص المطعون فيه يكون مناقضا لأحكام المواد ٣٤ و٤٠ و ٦٥ و ٦٨ و ٧٢ و ١٦٥ من الدستور.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة:

بعدم دستورية عجز الفقرة الثانية من البند (ب) من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير

وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما نص عليه من أنه " وبشرط أن يتم التنفيذ فى مواجهة المستأجر" وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

أمين السر   رئيس المحكمة

الحكم رقم (١٠)

عدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة (١٩) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما انطوى عليه من عدم اشتراط موافقة المالك عند تغيير المستأجر استعمال العين إلى غير غرض السكنى .

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم السبت ٤ مارس سنة ٢٠٠٠ الموافق ٢٨ ذو القعدة سنة ١٤٢٠هـ.

أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ١٤٤ لسنة ٢٠ قضائية " دستورية".

المقامة من

السيد / ادوارد إبراهيم عوض الله المحامى

ضـــــد

١ - السيد /رئيس الجمهورية

٢ - السيد / رئيس مجلس الوزراء

٣ - السيد / وزير العدل

٤ - السيد / عصام حسن محمد سمور

الإجراءات

بتاريخ الخامس من يوليو سنة١٩٩٨، أودع المدعى قلم كتاب المحكمة صحيفة الدعوى الماثلة، طالبا الحكم بعدم دستورية المادة (١٩) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر .

وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها الحكم برفض الدعوى.

وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها.

ونظرت الدعوى على الوجه المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة .

حيث إن الوقائع - على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق - تتحصل فى أن المدعى كان قد أقام الدعوى رقم ١٢٩٠ لسنة ١٩٩٨ إيجارات أمام محكمة شمال القاهرة الابتدائية ضد المدعى عليه الرابع ابتغاء القضاء بفسخ عقد الإيجار المؤرخ ١٩٩٥/٥/٢١ وإخلائه من العين المؤجرة المبينة بالأوراق قولاً بأن المدعى عليه استأجرها بقصد استعمالها سكناً خاصاً غير أنه قام بتغيير استعمالها إلى عيادة طبية دون موافقة المؤجر، وأثناء نظر الدعوى، دفع المدعى بعدم دستورية المادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١المشار إليه . وإذ قدرت محكمة الموضوع جدية دفعه وصرحت له بإقامة دعواه الدستورية فقد أقام الدعوى الماثلة .

وحيث إن المادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر تنص على أنه : " فى الأحوال التى يتم فيها تغيير استعمال العين إلى غير أغراض السكنى تزاد الأجرة القانونية بنسبة:

١ - ....

٢- ....

٣- ....

٤- ....

وفى حالة التغيير الجزئى للاستعمال يستحق المالك نصف النسب المشار إليها.

ويشترط ألا يترتب على تغيير الاستعمال كلياً أو جزئيا إلحاق ضرر بالمبنى أو بشاغليه.

وتلغى المادة ٢٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون".

ومؤدى هذا النص أن تغيير استعمال العين المؤجرة سكناً إلى غير غرض السكنى غدا رخصة للمستأجر يجوز له أن يستعملها - دون توقف على إرادة مالكها - وذلك بعد إلغائه صراحة المادة ٢٣ المشار إليها والتى كانت تشترط موافقة المالك على هذا التغيير ؛ وهو ماأكدته أعماله التحضيرية على مايبين من مضبطة الجلسة رقم (٦٩) لمجلس الشعب المعقودة بتاريخ ٢٢ يونية ١٩٨١ والتقارير الملحقة بها .

وحيث إن المدعى ينعى على النص المطعون فيه أنه إذ منح المستأجر حرية تغيير استعمال العين المؤجرة سكناً إلى غرض آخر دون موافقة المالك، فقد تمحض عدوانا على الملكية التى يحميها الدستور، تقديراً بأن حق مستأجر العين فى استعمالها - حتى بعد العمل

بالتشريعات الاستثنائية في مجال الإسكان - لازال حقا شخصياً ؛ وما النص المطعون فيه إلا ميزة إضافية اقتحم المشرع بها حق الملكية إخلالاً بمجالاته الحيوية التى لايجوز المساس بها، منشئاً بذلك حقوقاً مبتدأة للمستأجر لايتوازن بها مركزه القانوني مع المؤجر، ولايقيم علاقتهما ببعض على أساس من التضامن الاجتماعي، مخالفاً بذلك أحكام الشريعة الإسلامية ومهدراً مبدأ حرية التعاقد الذى هو فرع من الحرية الشخصية المكفولة بنص المادة ٤١ من الدستور .

وحيث إن هذا النص يثير المسألتين الآتيتين:

(الأولى) دستورية زيادة الأجرة بالنسب الثابتة التى حددها النص في الأحوال التى يتم فيها تغيير استعمال العين إلى غير غرض السكنى.

(الثانية) دستورية شروط هذا التغيير بإلزام المالك به دون توقف على موافقته .

وحيث إن هذه المحكمة سبق أن حسمت المسألة الأولى بحكمها الصادر بجلسة ٧ فبراير سنة ١٩٩٨ فى الدعوى رقم ١٣٧ لسنة ١٨ قضائية "دستورية " الذى قضى "بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادة ٢٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وذلك فيما تضمنته من استثناء الأماكن التى حددتها، من الخضوع لزيادة الأجرة المقررة

بمقتضى نص المادة ١٩ من هذا القانون " . أما المسألة الثانية فلم تكن مطروحة على هذه المحكمة فى الدعوى سالفة الذكر وذلك لما هو مقرر من أن الخصومة الدستورية لاتتناول غير النصوص المطعون عليها – محددة نطاقاً على نحو ماقدرته المحكمة – ولاشأن لها بما يجاوزهذا النطاق ؛ ومن ثم يظل أمر المادة ١٩ فيما انطوت عليه من عدم اشتراط موافقة المالك على تغيير المستأجر استعمال العين المؤجرة سكنا إلى غير غرض السكنى، مطروحاً على هذه المحكمة للفصل فى دستوريته ؛ إذ لم يتعرض الحكم سالف الذكر إلى شروط ذلك التغيير .

وحيث إن قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن حرية التعاقد قاعدة أساسية يقتضيها الدستور صونا للحرية الشخصية التى لا يقتصر ضمانها على تأمينها ضد صور العدوان على البدن، بل تمتد حمايتها إلى أشكال متعددة من إرادة الاختيار وسلطة التقرير التى ينبغى أن يملكها كل شخص، فلا يكون بها كائنا يُحمل على مالا يرضاه .

وحيث إن حرية التعاقد – بهذه المثابة – فوق كونها من الخصائص الجوهرية للحرية الشخصية، فهى كذلك وثيقة الصلة بالحق فى الملكية، وذلك بالنظر إلى الحقوق التى ترتبها العقود – المبنية على الإرادة الحرة – فيما بين أطرافها ؛ بيد أن هذه الحرية - التى لايكفلها انسيابها دون عائق، ولاجرفها لكل قيد عليها، ولاعلوها على مصالح ترجحها، وإنما يدنيها من أهدافها قدر من التوازن بين جموحها وتنظيمها – لاتعطلها تلك القيود التى تفرضها السلطة التشريعية عليها بما يحول

دون انفلاتها من كوابحها . ويندرج تحتها أن يكون تنظيمها لأنواع من العقود محددا بقواعد آمرة تحيط ببعض جوانبها، غير أن هذه القيود لايسعها أن تدهم الدائرة التى تباشر فيها الإرادة سلطانها، ولا أن تخلط بين المنفعة الشخصية التى يجنيها المستأجر من عقد الإيجار - والتى انصرفت إليها إرادة المالك عند التأجير - وبين حق الانتفاع كأحد الحقوق العينية المتفرعة عن الملكية .

وحيث إن النص المطعون فيه خوّل المستأجر تغيير استعمال عين كان قد استأجرها سكناً إلى غير غرض السكنى، وكان هذا النص - وباعتباره واقعا فى إطار القيود الاستثنائية التى نظم بها المشرع العلائق الإيجارية - قد استهدف إسقاط شرط موافقة المالك على قيام المستأجر بهذا التغيير، وكان حق المستأجر لازال حقا شخصيا مقصورا على استعمال عين بذاتها فيما لا يجاوز الغرض الذى أجرت من أجله، فلا يمتد إلى سلطة تغيير استعمالها بغير موافقة مالكها ؛ وبالمخالفة لشرط اتصل بإجارة أبرماها معاً، صريحا كان هذا الشرط أم ضمنيا ؛ فإن هذا النص يكون متضمنا عدوانا على الحدود المنطقية التى تعمل الإرادة الحرة فى نطاقها، والتى لا تستقيم الحرية الشخصية - فى صحيح بنيانها - بفواتها، فلا تكون الإجارة إلا إملاء يناقض أسسها .

وحيث إن من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن صون الدستور للملكية الخاصة، مؤداه أن المشرع لا يجوز أن يجردها من لوازمها، ولا أن يفصل عنها بعض أجزائها، ولا أن ينتقص من أصلها أو يغير

من طبيعتها دون ما ضرورة تقتضيها وظيفتها الاجتماعية، وكان ضمان وظيفتها هذه يفترض ألا ترهق القيود التى يفرضها المشرع عليها جوهر مقوماتها، ولا أن يكون من شأنها حرمان أصحابها من تقرير صور الانتفاع بها، وكان صون الملكية وإعاقتها لا يجتمعان، فإن هدمها أو تقويض أسسها من خلال قيود تنال منها، ينحل عصفا بها منافيا للحق فيها .

وحيث إن مكنة استغلال الأعيان ممن يملكونها من خلال عقود إجارة إنما تعنى حقهم فى اختيار من يستأجرونها من ناحية والغرض من استعمالها من ناحية أخرى، وكانت حريتهم فى هذا الاختيار جزءاً لا يتجزأ من حق الاستغلال الذى يباشرونه أصلا عليها، وكان من المقرر أن لحقوق الملكية - بكامل عناصرها - قيما مالية يجوز التعامل فيها، وكان الأصل أن يظل مؤجر العين متصلا بها، فلا يُعزل عنها من خلال سلطة مباشرة يمارسها آخرون عليها بناء على نص فى القانون ؛ بيد أن النص المطعون فيه أجاز للمستأجر بإرادته المنفردة الحق فى تغيير استعمال العين إلى غير غرض السكنى، فى إطار علائق إيجارية شخصية بطبيعتها، مهدرا كل إرادة لمؤجرها فى مجال القبول بهذا التغيير أو الاعتراض عليه .

وحيث إن مقتضى ما نص عليه الدستور فى المادة ٧ من قيام المجتمع على أساس من التضامن الاجتماعى، يعنى وحدة الجماعة فى بنيانها، وتداخل مصالحها لا تصادمها، وإمكان التوفيق بينها ومزاوجتها ببعض عند تزاحمها، وترابط أفرادها فيما بينهم فلا يكون بعضهم لبعض إلا

ظهيرا، ولا يتناحرون طمعا، وهم بذلك شركاء فى مسئوليتهم عن حماية تلك المصالح، لا يملكون التنصل منها أو التخلى عنها . وليس لفريق منهم أن يتقدم على غيره انتهازا، ولا أن ينال قدرا من الحقوق يكون بها – عدوانا – أكثر علوا، وإنما تتضافر جهودهم وتتوافق توجهاتهم، لتكون لهم الفرص ذاتها التى تقيم لمجتمعاتهم بنيانها الحق، وتتهيأ معها تلك الحماية التى ينبغى أن يلوذ بها ضعفاؤهم، ليجدوا فى كنفها الأمن والاستقرار.

وحيث إن النص المطعون فيه، ليس إلا حلقة في اتجاه عام تبناه المشرع أمدا طويلا فى إطار من مفاهيم تمثل ظلما لمؤجرين مابرح المستأجرون يرجحون عليهم مصالحهم، متدثرين فى ذلك بعباءة قوانين استثنائية جاوز واضعوها بها حدود الاعتدال فلا يكون مجتمعهم معها إلا متحيفا حقوقا ما كان يجوز الإضرار بها، نائيا بالإجارة عن حدود متطلباتها، وعلى الأخص ما تعلق منها بتعاون طرفيها اقتصاديا واجتماعيا، حتى لا يكون صراعهما - بعد الدخول فى الإجارة – إطارا لها .

وحيث إنه لما تقدم، يكون النص المطعون فيه مخالفا للمواد (٧ و٣٢ و٣٤ و٤١) من الدستور.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة (١٩) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة

بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما انطوى عليه من عدم اشتراط موافقة المالك عند تغيير المستأجر استعمال العين إلى غير غرض السكنى، وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة .

أمين السر　　　　　　　　　　　　رئيس المحكمة

الحكم رقم (١١)

عدم دستورية نص الفقرة الرابعة من المادة (١٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، فيما تضمنه من قصر استمرار عقد الإيجار على الزوجة المصرية وأولادها من زوجها المستأجر غير المصرى عند انتهاء إقامته بالبلاد فعلاً أو حكماً دون الزوج المصرى وأولاده من زوجته المستأجرة غير المصرية.

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم الأحد ١٤ ابريل سنة ٢٠٠٢ م الموافق ١ صفر سنة ١٤٢٣هـ

أصدرت الحكم الآتي

في القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٦ لسنة ٢٠ قضائية "دستورية".

المقامة من:

السيد/ أحمد أحمد يوسف عن نفسه وبصفته وليا طبيعيا عن ابنته القاصر نانسي.

ضـــد

١ - السيد / رئيس مجلس الوزراء

٢- السيد / محمد إبراهيم محمد إبراهيم

٣- السيدة / وفاء إبراهيم محمد إبراهيم

الإجراءات

بتاريخ الثامن من يناير سنة ١٩٩٨، أودع المدعى صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة، طلباً للحكم بعدم دستورية نص المادة (١٧) فقرة رابعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فى ختامها الحكم برفض الدعوى.

وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها.

ونظرت الدعوى على النحو المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة.

حيث إن الوقائع على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق تتحصل فى أن المدعى عن نفسه وبصفته ولياً طبيعياً على ابنته القاصر "نانسى" كان قد أقام الدعوى رقم ٣٥٣٥ لسنة ١٩٩٦ كلى إيجارات أمام محكمة جنوب الجيزة الابتدائية، ابتغاء القضاء بتمكينه من عين النزاع، وتسليمها له خالية، قولاً منه بأن زوجته "نور صالح الخلافى" وهى سعودية الجنسية كانت قد استأجرت بتاريخ ١٩٨٢/٦/١١ شقة سكنية بالعقار المبين بصحيفة الدعوى، ثم توفيت إلى رحمة الله بتاريخ ١٩٨٩/٤/٢٧، وإذ كان وابنته من المستأجرة المذكورة يقيمان معها في تلك الشقة، فيحق لهما طلب استمرار عقد الإيجار، وبتاريخ ١٩٩٧/٥/٢٦ قضت تلك المحكمة برفض الدعوى، تأسيساً على أن الخطاب فى نص المادة (١٧) فقرة رابعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه، ينصرف فحسب إلى الزوجة المصرية وأولادها من المستأجر المصرى،

فاستأنف المدعى ذلك الحكم أمام محكمة استئناف القاهرة، وقيد استئنافه برقم ٨٨٣١ لسنة ١١٤ قضائية، وأثناء نظره دفع المدعى بعدم دستورية النص سالف الذكر، وبعد تقديرها جدية الدفع صرحت محكمة الموضوع للمدعى بإقامة دعواه الدستورية، فأقامها.

وحيث إن المادة) ١٧ (المطعون على فقرتها الرابعة تنص على أن:

" تنتهى بقوة القانون عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدة المحددة قانوناً لإقامتهم بالبلاد.

وتثبت إقامة غير المصرى ....

ومع ذلك يستمر عقد الإيجار بقوة القانون فى جميع الأحوال لصالح الزوجة المصرية ولأولادها منه، الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة، ما لم يثبت مغادرتهم البلاد نهائياً".

ومفاد الفقرة الأولى من المادة (١٧)، وهى السارية على واقعة النزاع الموضوعى، انتهاء عقد الإيجار من تلقاء ذاته، ودون حاجة إلى حكم قضائى يقرره، بانتهاء إقامة المستأجر غير المصرى بالبلاد، وينطبق ذلك سواء انتهت الإقامة خلال مدة العقد الاتفاقية بحسبان أن عقد الإيجار هو بحسب الأصل من عقود المدة أو بعد انتهائها وسريان الامتداد المنصوص عليه فى صدر المادة (١٨) عليه. وتعتبر الإقامة منتهية قانوناً بانتهاء المدة المحددة لها والواردة فى التصريح الصادر لغير

المصرى من الجهة الإدارية المختصة، وإما بوفاته، وبالتالى انقضاء شخصيته قانوناً.

أما الفقرة الرابعة من المادة (١٧) فمفادها استمرار عقد الإيجار بالنسبة للزوجة المصرية ولأودلاها من زوجها المستأجر غير المصرى إذا انتهت إقامته قانوناً بأحد السببين المتقدم ذكرهما، دون سائر الأقارب، ومن ثم، فإن نطاق هذه الدعوى بالقدر الذى يحقق مصلحة رافعها يتحدد بحدود حكم الفقرة الرابعة من المادة (١٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه فيما انطوى عليه من انتهاء عقد الإيجار وعدم استمراره بالنسبة للزوج المصرى وأولاده من زوجته المستأجرة غير المصرية بانتهاء إقامتها بالبلاد، إن فعلاً بمغادرتها البلاد نهائياً أو حكماً بوفاتها.

وحيث إن المدعى ينعى على نص المادة (١٧) (فقرة رابعة) المطعون فيه إخلاله بالمساواة بين الزوج المصرى والزوجة المصرية فى مجال الحقوق المستمدة من عقد الإيجار، وإهداره للطابع الأصيل للأسرة المصرية وذلك بالمخالفة لنصوص المواد (٧ و٩ و٤٠) من الدستور.

وحيث إن هذا النعى سديد فى جوهره، فقد جرى قضاء هذه المحكمة على أن دستور جمهورية مصر العربية نص فى المواد (٩ و١٠ و١١ و١٢) على أن الأسرة أساس المجتمع، وأن قوامها الدين والأخلاق والوطنية، وأن الطابع الأصيل للأسرة المصرية وما يتمثل فيه من قيم

وتقاليد هو ما ينبغى الحفاظ عليه وتوكيده، وأن مساواة المرأة بالرجل فى ميادين الحياة السياسية والاجتماعية والاقتصادية والثقافية، وكذلك التوفيق بين عملها فى مجتمعها، وواجباتها فى نطاق أسرتها وبما لا إخلال فيه بأحكام الشريعة الإسلامية هو ما ينبغى أن تتولاه الدولة وتنهض عليه، باعتباره واقعاً فى نطاق مسئوليتها مشمولاً بالتزاماتها التى كفلها الدستور، إلى ذلك فقد حظرت المادة (٤٠) من الدستور التمييز بين الرجال والنساء سواء فى مجال حقوقهم أو حرياتهم على أساس من الجنس، بما مؤداه تكامل هذه المواد واتجاهها لتحقيق الأغراض عينها وعلى القمة منها مبدأ مساواة المواطنين أمام القانون باعتباره أساس العدل وجوهر الحرية وسنام السلام الاجتماعى .

وإذا كان النص المطعون فيه قد نحا إلى رعاية الزوجة المصرية وأولادها من المستأجر غير المصرى وضمان استمرار المأوى المناسب لهم بعد وفاته أو مغادرته البلاد نهائياً لانتهاء إقامته فيها فقضى باستمرار عقد الإيجار فى هذه الحالة أو تلك لصالح هؤلاء، ولم يشرط لذلك إلا عدم مغادرتهم البلاد نهائياً؛ فإن مبدأ المساواة كان يحتم أن تمتد مظلة هذا الحكم إلى الزوج المصرى وأولاده من المستأجرة الأجنبية عند انتهاء إقامتها بالبلاد إن فعلاً وإن حكماً؛ إلا أن النص الطعين لم يلتزم هذا النظر، بل أقام تمييزاً بين الزوج المصرى والزوجة المصرية حال تماثل مركزهما القانونى، فقد اتحدا فى كون كل منهما زوجاً لمستأجرة أو مستأجر أجنبى بموجب عقد إيجار هو سند إقامة أسرته بالعين محل

الإجارة؛ ثم اتحدا فى أن الزوج رجلاً كان أم إمراة مستأجر هذه العين انتهت إقامته بالبلاد إن فعلاً بمغادرته البلاد نهائياً وإن حكماً بوفاته، فنص على استمرار عقد الإيجار بقوة القانون لصالح الزوجة المصرية ولأولادها من الزوج الأجنبى، وقصر عن إعمال ذات الحكم لصالح الزوج المصرى وأولاده من الزوجة الأجنبية، فجعل بذلك حكمه قائماً على تمييز بين المصريين بسبب الجنس، وصاحب ذلك تهوين من حقوق فئة من المصريين مقابل إعلاء حقوق نظرائهم من غير المصريين، فالمصرية المتزوجة من مستأجر أجنبى وأولادها منه المنتمون إلى جنسيته غير المصرية منحهم النص الطعين حقوقاً أنكرها على المصرى المتزوج من مستأجرة أجنبية وأولاده منها المصريىّ الجنسية، وهو تمييز يتصادم بشقيه مع نص المادة (٤٠) من الدستور، فضلاً عن انطوائه على تهديد لكيان الأسرة المصرية وتماسكها، وهو ما يتناقض بدوره وأحكام المواد (٩ و١٠ و١١ و١٢) من الدستور.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعدم دستورية نص الفقرة الرابعة من المادة (١٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، فيما تضمنه من قصر استمرار عقد الإيجار على الزوجة المصرية وأولادها من زوجها المستأجر غير المصرى عند انتهاء إقامته بالبلاد فعلاً أو حكماً دون الزوج

المصرى وأولاده من زوجته المستأجرة غير المصرية، وألزمت الحكومة المصروفات، ومبلغ مائتى جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

أمين السر   رئيس المحكمة

الحكم رقم (١٢)

-- عدم دستورية ما ينص عليه عجز الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر من أنه "وعلى ألا تقل المساحة المؤجرة لهذه الأغراض عن ثلث مساحة مباني العقار".

-- عدم دستورية نص الفقرتين الأولى والثالثة من المادة ١٣ من القانون ذاته بسقوط باقي فقراتها.

-- سقوط نص الفقرتين الثانية والثالثة من المادة الأولى من اللائحة التنفيذية للقانون المذكور والصادرة بقرار وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضي رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم الأحد ١٢ مايو سنة ٢٠٠٢م الموافق ٢٩ صفر سنة ١٤٢٣هـ.

أصدرت الحكم الآتي

في القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٥٠ لسنة ٢١ قضائية "دستورية".

المقامة من

١ - المهندس / سامي عبد السلام محمد

٢- المهندسة / منى إبراهيم حماد

ضـــــد

١ - السيد / رئيس الجمهورية

٢- السيد / رئيس مجلس الوزراء

٣- السيد / وزير الإسكان

٤- السيدة / نوال محمود السيد المخزنجي.

الإجراءات

في الثالث عشر من شهر مارس سنة ١٩٩٩، أودع المدعيان قلم كتاب المحكمة صحيفة الدعوى الماثلة، طالبين الحكم بعدم دستورية

نص المادة ١٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المعدل بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩١.

وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة خلصت إلى طلب الحكم برفض الدعوى وطلبت المدعي عليها الرابعة أصليا عدم قبول الدعوى واحتياطيا رفضها

وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها.

ونظرت الدعوى على الوجه المبين بمحضر الجلسة وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة.

حيث إن الوقائع - على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق - تتحصل في أن المدعيين كانا قد أشتريا من المدعي عليها الرابعة شقة كائنة بالعقار رقم ٩ شارع ٢٧٦ بالمعادي الجديدة وذلك بموجب عقد إبتدائي مؤرخ ١٩٨٩/٣/٢٩ وقاما بسداد كامل الثمن للبائعة كما قاما بتشطيب الشقة على نفقتهما وإذا طالبا المدعي عليها بتسليمها مستندات ملكية العقار ليتمكنا من إشهار عقد شرائهما رفضت فأقاما ضدها الدعوى رقم ٤٢١٧ لسنة ١٩٩٣ مدني كلي جنوب القاهرة بطلب الحكم بصحة ونفاذ العقد سالف الذكر غير أن المدعي عليها الرابعة أقامت ضدهما دعوى فرعية بطلب الحكم ببطلان العقد المذكور

على سند من مخالفته لحكم المادة ١٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن فقضى برفض دعواهما الأصلية وفي الدعوى الفرعية ببطلان ذلك العقد فطعن المدعيان بالاستئناف رقم ١١٥٩ لسنة ١١٥ قضائية وأثناء نظره دفعا أمام محكمة استئناف القاهرة بعدم دستورية نص المادة ١٣ المشار إليها وإذ قدرت محكمة الموضوع جدية دفعهما وصرحت لهما بالطعن بعدم الدستورية فقد أقاما الدعوى الماثلة.

وحيث إن المادة ١٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه تنص على أنه "يحظر على الملاك من الأفراد وشركات الأشخاص أن يعرضوا للتمليك للغير أو التأجير المفروش في كل مبنى مكون من أكثر من وحدة واحدة يرخص في إقامته أو يبدأ في إنشائه من تاريخ العمل بهذا القانون ما يزيد على ثلث مجموع مساحة وحدات المبنى وذلك دون إخلال بنسبة الثلثين المخصصة للتأجير لأغراض السكنى وفقا لأحكام الفقرة الأولى من المادة الأولى.

ويسرى هذا القيد ولو تعدد الملاك مع مراعاة نسبة ما يملكه كل منهم وبحد أدنى وحدة واحدة لكل مالك.

ويقع باطلا كل تصرف يخالف ذلك ولو كان مسجلا

وبعد تأجير النسبة المقررة طبقا لهذه المادة يجوز للمالك التصرف في هذه النسبة كلها أو بعضها وفقا للقواعد العامة

وفي حالة بيع كامل العقار يلتزم المشتري بأحكام هذه المادة.

وحيث إن الحاضر عن المدعي عليها الرابعة دفع بعدم قبول الدعوى الماثلة بقالة انتفاء مصلحة المدعيين في إقامتها على سند من أن النص المطعون عليه لا يخاطبهما وإنما يخاطب الأفراد وشركات الأشخاص ملاك المباني التي تحتوي على أكثر من وحدة من بين هؤلاء الملاك المدعي عليها الرابعة ومن ثم تكون الدعوى الماثلة مقامة من المدعيين لا للدفاع عن مصالحهما بل دفاعا عن مصالح طرف آخر غيرهما ومثل هذه الدعاوي لا تكون مقبولة – وفقا لبعض القضاء والفقه المقارن – إلا بتوافر شرطين أولهما ألا يكون هذا الطرف الآخر ممثلا في الدعوى، وأن يكون غير قادر على الدفاع عن مصالحه.

وحيث إن الدفع السابق مردود بأن النص الطعين يفرض تنظيما معينا للعقارات المشار إليها فيه باستلزامه أن يتم تأجير ثلثي وحداتها تأجيرا عاديا للسكنى أما الباقي فهو ما يمكن بيعه أو تأجيره مفروشا ومن ثم فإن هذا النص إنما يخاطب ملاك تلك العقارات وراغبي تملك وحداتها وكذلك الراغبين في استئجارها مفروشة بل ويخاطب أيضا من يرغبون في استئجار وحداتها تأجيرا عاديا ومن ثم فإن المدعيين في الدعوى الماثلة من المخاطبين بهذا النص بما يجعل دفاعهما دفاعا عن مصلحتهما وليس عن مصالح طرف آخر حيث استهدفا بدعواهما الموضوعية إشهار عقد تملكهما للوحدة محل النزاع ويبتغيان بدعواهما الماثلة إزالة النص التشريعي الذي يحول بينهما وتحقيق مبتغاهما إذ كان

ذلك، وكانت المصلحة الشخصية المباشرة- وهي شرط لقبول الدعوى الدستورية - مناطها قيام علاقة منطقية بينها وبني المصلحة القائمة في دعوى الموضوع وذلك بأن يكون الحكم في المسألة الدستورية لازما للفصل في الطلبات الموضوعية المطروحة على محكمة الموضوع وكان قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن مفهوم المصلحة الشخصية المباشرة في الدعوى الدستورية قوامه شرطان أولهما أن يقيم المدعي الدليل على أن ضررا واقعيا مباشرا ممكنا إدراكه قد لحق به وثانيهما أن يكون مرد هذا الضرر إلى النص التشريعي المطعون عليه وكان محور النزاع الموضوعي يدور حول صحة ونفاذ عقد شراء المدعيين للوحدة المتنازع عليها أو بطلان هذا العقد على سند من مخالفة التحديد الوارد بالمادة ١٣ المطعون عليها للوحدات التي يجوز تمليكها للغير وكان الثابت من الأوراق أن النص المطعون عليه قد طبق على المدعيين وأنتج آثاره القانونية قبلهما مما ألحق بهما ضررا مرده إلى النص ذاته فإنه تتوافر لهما بذلك مصلحة شخصية مباشرة في الطعن على الفقرتين الأولى والثالثة من المادة المشار إليها كما أنه بإحالة النص الطعين إلى ما ورد بعجز الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من " وعلى ألا تقل المساحة المؤجرة لهذه الأغراض (السكن) عن ثلثي مساحة م باني العقار" فإن هذه العبارة وقد تضمنت ذات القيد وغدت تلك الإحالة مندمجة فيها فتحول بين المدعيين ومبتغاهما من دعواهما الموضوعية بما يجعل هذه العبارة مندرجة في نطاق الدعوى الماثلة

وتكون هذه المحكمة مدعوة للفصل أيضا في دستوريتها والجدير بالذكر أنه متى توافر شرط المصلحة الشخصية المباشرة وغدت الدعوى الدستورية مقبولة فإن المحكمة الدستورية العليا عند الفصل فيها تعرض النصوص المطعون عليها على كافة أحكام الدستور - دون تقيد بمناع محددة سلفاً - للتوصل إلى اتفاقها وتلك الأحكام أو مخالفتها لبعضها.

وحيث إن المدعيين ينعيان على النص الطعين مخالفته للحماية الدستورية المقررة للملكية الخاصة إذ فرض قسراً على المالك أسلوباً معيناً لاستغلال ملكه والتصرف فيه بإقامته قيودا على سلطة المالك تحرمه من اختيار الأسلوب الأمثل لانتفاعه بهذا الملك الانتفاع المشرع وفيما أعد له وذلك دون أن تكون هناك ضرورة اجتماعية ملجئة لفرض هذا القيد الذي يظل عبئا على المالك ما ظل العقار قائما كما أن النص الطعين قد أخل بمبدأ المساواة إذ خص بالقيد الذي فرضه الملاك من الأفراد وشركات الأشخاص فلا يسري على شركات الأموال وشركات القطاع العام كما لا يسري على الحكومة ذاتها، كما وأنه قصر هذا القيد على الإسكان غير الفاخر فقط وأضاف المدعيان أن النص المطعون عليه لهم الفكاك من التزاماتهم واغتصاب حقوق من تعامل معهم ويخلص المدعيان إلى أن النص الطعين يخالف أحكام المواد ٣٢، ٣٤، ٤٠ من الدستوري.

وحيث إن الدستور قد حرص في مادتيه الثانية والثلاثين والرابعة والثلاثين على حماية الملكية الخاصة التي تتمثل في رأس المال غير

المستغل فأوجب صونها وحمايتها فلا يسوغ للمشرع أن ينال من عناصرها أو يغير من طبيعتها أو يجردها من لوازمها أو يفصلها عن أجزائها أو يقيد – في غير ضرورة اجتماعية حتمية – من مباشرة الحقوق والمكنات التي تتفرع عنها.

وحيث إن الملكية – في ظل النظم القانونية الحديثة – لم تعد حقا مطلقا عصيا على التنظيم التشريعي وإنما يجوز تحميلها بالقيود التي تقتضيها وظيفتها الاجتماعية وهي وظيفة يتحدد نطاقها ومرماها على ضوء طبيعة المال محل الملكية والأغراض التي ينبغي توجيه لها وأنه وإن كانت الوظيفة الاجتماعية للملكية تبرز في مجال الإسكان نظرا للأزمة التي يواجهها غير أنه يتعين لدستورية التنظيم التشريعي في هذا المجال أن يتقيد بالضرورة الموجبة له فيقدرها بقدرها ومعها تدور القيود النابعة عنها وجودا وعدما فلا يسوغ للمشرع أن يهول في تقدير هذه الضرورة مبالغاً في آثارها فيحد من السلطات النابعة عن الملكية متغولاً عليها، كما لا يجوز له أن يهون في تقدير الضرورة متقاعساً عن مستلزمات مواجهتها مرتداً إلى إطلاق حق الملكية متناسياً وظيفته الاجتماعية وإنما يتعين على المشرع أن يكون تقديره لتلك الضرورة عادلاً وحقيقياً ومتوازناً دون إفراط أو تفريط.

وحيث إن مقتضى إعمال النصوص السالف الإشارة إليها أنه إذا ما سكن مالك العقار في أحد أو بعض وحدات المبنى واتخذ من وحدة أو وحدات أخرى مقراً لمباشرة عمله أو مهنته أو أجرها لغير أغراض السكنى

فإن كل تلك الوحدات تستنزل من حساب ثلث الوحدات الجائز له عرضه للغير للتمليك أو تأجيره مفروشاً.

وحيث إن النصوص الطعينة - حسبما سلف تحديدها - إنما قصدت إلى إلغاء حق مالك العقار في التصرف في ثلثي وحداته بتمليكها للغير - أو استغلالها عن طريق الإيجار مفروشا بل تجاوزت ذلك إلى إلزامها المالك باستغلال الثلث الباقي من وحدات المبنى بطريق وحيد هو تأجيرها تأجيرا عاديا للسكنى، ومن ثم فقد أهدرت هذه النصوص أهم مقومات حق الملكية وهو سطلة التصرف في ثلثي الوحدات، وقيد السلطة الثانية في حق الملكية وهي سلطة الاستغلال تقييداً شديداً أعدم به إرادة المالك في خيارات استغلال ما يملكه، وهو ما يشكل نقضاً لمقومات حق الملكية وانتقاصا بينا من المكنات المتولدة عنه.

وحيث إن هذه القيود التي وردت على حق الملكية لا تجد لها تبريراً في ضرورة اجتماعية ملجئة إليها تستند إلى دواعي مواجهة أزمة الإسكان ذلك أن من العناصر الأساسية في حدة أزمة الإسكان قلة المعروض من الوحدات عن مواجهة الطلب عليها متى كان ذلك وكان ملاك العقارات المشار إليها في النص الطعين إنما يسهمون - بما يشيدون من مبان - في مواجهة الأزمة بزيادة المعروض من وحداته غير أن النص المطعون عليه تجاوز هذه الحقيقة ليخوض في أمر آخر يتعلق بالتصرف في وحدات هذه المباني وسهل استغلالها مهدراً إرادة المالك ومفرغا حق الملكية من مضمونه الأساسي بالنسبة للغالبية العظمى من وحدات

المبني ومجبرا المالك على استغلال باقي الوحدات بطريق لا يحيد عنه بما مؤداه أن القيود التي أوردها النص الطعين تخرج عن إطار الضرورة الاجتماعية الملجئة إلى تقييد حق الملكية لتتصادم فيما قررته مع الحماية الدستورية المقررة لهذا الحق.

وحيث إنه يتصل بالمساس بالحماية الدستورية المقررة لحق الملكية، تلك الحماية المقررة للحقوق الشخصية والعينية ذلك أنه بشراء المدعيين - بعقد ابتدائي - الوحدة السكنية من المدعي عليها الرابعة مالكة المبنى وإقامتها ضدها دعوى بطلب الحكم بصفة ونفاذ هذا التعاقد فإن لهما حقا شخصيا قبل البائعة وإذ جرى قضاء هذه المحكمة على أن الحماية التي أسبغها الدستور على حق الملكية تمتد إلى الحقوق جميعها الشخصية منها والعينية وكذلك حقوق الملكية الأدبية والفنية والصناعية وجاء النص الطعين فارضاً بطلان هذا العقد رغم أن محله اصلاً من الأشياء المشروعة التي يجوز انتعامل فيها بيعاً وشراء وقد أعدت بطبيعتها لتكون محلاً لهذا النوع من التعامل أو غيره وأنه ليس ثمناً ضرورة اجتماعية ملجئة تبرر هذا البطلان فإن النص الطعين يكون والحالة هذه منتهكاً - من وجهة دستورية - لحق الملكية.

وحيث إن الدستور قد حرص على النص على مبدأ مساواة المواطنين أمام القانون باعتباره الوسيلة الأساسية لتقرير الحماية القانونية المتكافئة للحقوق والحريات جميعا سواء التي نص عليها الدستور أو تلك التي يكفلها التشريع وإذا كانت صور التمييز المخالف

لمبدأ المساواة لا تقع تحت حصر فإن قوامها كل تفرقة أو تقييد أو تفضيل أو استبعاد بصورة تحكمية من التمتع بالحقوق المكفولة دستورياً أو تشريعيا ومناط إعمال مبدأ المساواة هو تماثل المراكز القانونية بالنسبة للتنظيم التشريعي محل البحث.

وحيث إنه متى كان ما تقدم وكان النص الطعين قد قصر القيد الذي فرضه على الأفراد وشركات الأشخاص بينما غير ذلك من الجهات كشركات الأموال وشركات القطاع العام والجهات الحكومية والجمعيات التعاونية لا تخضع للقيد الوارد بالنص المطعون عليه بالرغم من تماثل مراكزهم القانونية جميعاً من حيث إنهم ملاك لمبان ويتعين خضوعهم لذات القاعدة القانونية التي تحكم عرض وحدات المبنى للتمليك للغير فأنشأ النص الطعين بهذه التفرقة تمييزاً تحكمياً غير مبرر مما يوقعه في حمأة الخروج على مبدأ المساواة.

وحيث إنه فضلاً عما تقدم، فإن النص المطعون عليه يفتح باباً للتحايل لبعض ذوي ضعاف النفوس للتحلل من التزاماتهم التعاقدية، فتهتز الثقة في العقود ويتوارى مبدأ حسن النية في تنفيذها، مما يوقع الضغائن بين ملاك المباني ومشتري وحداتها – أو مستأجريها مفروشاً – ليحل التنافر والتباغض محل التضامن الاجتماعي الذي أقامه الدستور أساساً للمجتمع.

وحيث إن خلاصة ما تقدم جميعه أن النص الطعين جاء ماساً بالحماية الدستورية للملكية متجاوزاً مبدأ المساواة مناقضا للتضامن

الاجتماعي فيقع مخالفا للمواد ٧ و ٣٢و ٣٤و ٤٠ من الدستور مما يتعين معه الحكم بعدم دستوريته وإذ كان باقي فقرات المادة ١٣ المشار إليها وكذلك الفقرتين الثانية والثالثة من المادة الأولى من اللائحة التنفيذية من القانون المذكورة ترتبط كلها ارتباطاً لا يقبل التجزئة بالنص الطعين فإنه يتعين الحكم بسقوط هذه الفقرات.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة:

أولاً – بعدم دستورية ما ينص عليه عجز الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر من أنه "وعلى ألا تقل المساحة المؤجرة لهذه الأغراض عن ثلث مساحة مباني العقار".

ثانياً– بعدم دستورية نص الفقرتين الأولى والثالثة من المادة ١٣ من القانون ذاته بسقوط باقي فقراتها.

ثالثا– بسقوط نص الفقرتين الثانية والثالثة من المادة الأولى من اللائحة التنفيذية للقانون المذكور والصادرة بقرار وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضي رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١.

رابعاً– بإلزام الحكومة المصروفات ومبلغ مائتي جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

الحكم رقم (١٣)

عدم دستورية نص المادة (١٦) من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، فيما تضمنه من تثبيت أجرة المدارس والأقسام الداخلية لإيواء الدارسين بها، فى حالة استمرار عقودها المفروشة.

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم الأحد ٤ أبريل سنة ٢٠٠٤ م، الموافق ١٤ صفر سنة ١٤٢٥ هـ.

برئاسة السيد المستشار / ممدوح مرعى...................... رئيس المحكمة

وعضوية السادة المستشارين : حمدى محمد على وماهر البحيرى ومحمد على سيف الدين وعدلى محمود منصور ومحمد عبدالقادر عبدالله وسعيد مرعى عمرو

وحضور السيد المستشار / نجيب جمال الدين علما.......... رئيس هيئة المفوضين

وحضور السيد / ناصر إمام محمد حسن.............................. أمين السر

أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٤٧ لسنة ٢١ قضائية " دستورية ".

المقامة من

الأستاذ / فكرى حبيب جرجس المحامى،عن نفسه

وبصفته وكيلاً عن السيدة/وداد

حكيم جرجس

ضـــــد

١ - السيد رئيس الجمهورية

٢ - السيد رئيس مجلس الوزراء

٣- السيد وزير العدل

٤- السيدة / حميدة أمين العصفورى

٥- السيدة / تاتيانا ديمترى جريبانوس

٦ -السيد رئيس مجلس إدارة بنك ناصر الاجتماعى

الإجراءات

بتاريخ التاسع من مارس سنة ١٩٩٩ ، أودع المدعيان صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة ،طلباً للحكم بعدم دستورية نص المادة (١٦) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر .

وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها الحكم برفض الدعوى .

وبعد تحضير الدعوى ، أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها .

ونُظرت الدعوى على الوجه المبين بمحضر الجلسة ، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم .

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق ، والمداولة .

حيث إن الوقائع على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق تتحصل فى أن المدعيين أقاما الدعوى رقم ٨٣٠٥ لسنة ١٩٩٨ إيجارات كلى شمال القاهرة ضد المدعى عليهما الرابعة والخامسة ، بطلب الحكم بانتداب مكتب خبراء وزارة العدل ليعهد إلى أحد خبرائه لتحديد القيمة الإيجارية للفيلا المؤجرة مفروشة إلى المدعى عليها الرابعة ، وإلزامها بأداء الفروق المستحقة لهما ، على سند من القول بأن المدعى عليها الرابعة استأجرت الفيلا الموضحة بعريضة الدعوى مفروشة بمنقولاتها الموضحة بالقائمة المرفقة بعقد الإيجار المؤرخ ١٩٧٣/٦/١٠ ، بقيمة

إيجارية قدرها سبعون جنيهاً شهرياً لاستعمالها دار حضانة ، وقد تم التنبيه عليها بالرغبة فى زيادة الأجرة ، إلا أنها ظلت متمسكة بسداد القيمة الإيجارية المحددة فى العقد ، استناداً إلى نص المادة (١٦) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، التى أوجبت الاستمرار فى العين المؤجرة مفروشة بالشروط والأجرة المنصوص عليها فى العقد ، متى كانت مؤجرة لاستعمالها مدارس وأقسام داخلية لإيواء الدارسين بها . وقد دفع المدعيان فى صحيفة الدعوى بعدم دستورية تلك المادة ، وبعد أن قدرت محكمة الموضوع جدية هذا الدفع ، صرحت للمدعيين بإقامة الدعوى الماثلة فأقاماها .

وحيث إن المادة (١٦) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر تنص على أنه " يحق لمستأجرى المدارس والأقسام الداخلية لإيواء الدارسين بها ، والمستشفيات وملحقاتهما ، فى حالة تأجيرها لهم مفروشة ، الاستمرار فى العين ، ولو انتهت المدة المتفق عليها ، وذلك بالشروط والأجرة المنصوص عليها فى العقد . "

وحيث إن من المقرر وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن مناط المصلحة فى الدعوى الدستورية وهى شرط لقبولها أن يكون ثمة ارتباط بينها وبين المصلحة فى الدعوى الموضوعية ، وذلك بأن يكون الفصل فى المسألة الدستورية لازماً للفصل فى الطلبات المرتبطة بها

المطروحة على محكمة الموضوع . متى كان ذلك ، وكان محور النزاع الموضوعى يدور حول أمرين متعارضين :-

أولهما : - حق المؤجر فى زيادة أجرة عين النزاع ، وهى مؤجرة مفروشة ؛ لاستعمالها مدرسة " دار حضانة " فى حالة الاستمرار فى العين المقررة بقوة القانون .

ثانياً :- حق المستأجر فى ثبات الأجرة المنصوص عليها فى العقد دون زيادة فى تلك الحالة .

ومن ثم ، فإن نطاق الدعوى الدستورية الماثلة وفى حدود ما ارتبط بها من طلبات مطروحة على محكمة الموضوع يتحدد فى مدى أحقية مستأجرى المدارس والأقسام الداخلية لإيواء الدارسين بها مفروشة فى التمسك بالأجرة المنصوص عليها فى العقد دون زيادة ، وتتوافر للمدعيين مصلحة مباشرة فى هذا النطاق وحده دون باقى ما تضمنه نص المادة (١٦) المشار إليه من أحكام تجاوز هذا النطاق حيث يظل مجال الطعن فيها مفتوحاً لكل ذى مصلحة.

وحيث إن المدعيين ينعيان على النص المطعون عليه فى النطاق المحدد سلفاً مخالفته أحكام المواد (٧ ، ٣٢ ، ٣٤ ، ٤٠ ، ٤١) من الدستور، ذلك أنه أخل بمبدأ المساواة بأن مايز دون مبرر بين طائفتين من مؤجرى الأماكن المفروشة :- الأولى : مؤجرو المدارس والأقسام الداخلية لإيواء الدارسين بها ، وهذه تم تثبيت أجرتها المنصوص عليها

فى العقد فى حالة استمراره . والثانية :- تلك التى يستعملها مستأجروها لغير ذلك من الأغراض حيث يتم تحديد أجرتها باتفاق الأطراف . فضلاً عن إهداره حرية التعاقد وإخلاله بالحماية التى كفلها الدستور لحق الملكية الخاصة بأن حرم المؤجر فى غير ضرورة من ثمرة ملكه ، وذلك بأن فرض عليه ثبات الأجرة المنصوص عليها فى العقد ، مهدراً بذلك التضامن الاجتماعى بين المؤجرين والمستأجرين .

وحيث إن السلطة التقديرية التى يملكها المشرع فى مجال تنظيم الحقوق ، حدها قواعد الدستور التى ينافيها أن ينقل المشرع حقوق الملكية أو بعض عناصرها من يد أصحابها إلى غيرهم دون سند صحيح ، ويدينها من أهدافها قدر من التوازن بين القيود عليها ، وضرورة ربطها بالأغراض التى تقتضيها وظيفتها الاجتماعية ، فلا يكون التدخل لتنظيمها افتئاتاً عليها .

وحيث إن قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن حرية التعاقد قاعدة أساسية ، يقتضيها الدستور صوناً للحرية الشخصية ، التى لا يقتصر ضمانها على تأمينها ضد صور العدوان ضد البدن ، بل تمتد حمايتها إلى أشكال متعددة من إرادة الاختيار وسلطة التقرير التى ينبغى أن يملكها كل شخص ، فلا يكون بها كائناً يُحمل على ما لا يرضاه ، بل بشراً سوياً .

وحيث إن حرية التعاقد هذه ، فوق كونها من الخصائص الجوهرية للحرية الشخصية ، فإنها كذلك وثيقة الصلة بالحق فى الملكية ، وذلك بالنظر إلى الحقوق التى ترتبها العقود فيما بين أطرافها ، أياً كان

الدائن بها أو المدين بأدائها . بيد أن هذه الحرية التى لا يكفلها انسيابها دون عائق ، ولا جرفها لكل قيد عليها ، ولا علوها على مصالح ترجحها ، وإنما يدنيها من أهدافها قدر من التوازن بين جموحها وتنظيمها لا تعطلها تلك القيود التى تفرضها السلطة التشريعة عليها بما يحول دون انفلاتها من كوابحها . ويندرج تحتها أن يكون تنظيمها لأنواع من العقود محدداً بقواعد آمرة تحيط ببعض جوانبها ، غير أن هذه القيود لا يسعها أن تدهم الدائرة التى تباشر فيها الإرادة حركتها ، فلا يكون لسلطانها بعد هدمها من أثر .

وحيث إن الحقوق التى يستخلصها مستأجر من الإجارة التى دخل فيها ، تقتضى تدخلاً من مؤجرها لإمكان مباشرتها ، ولا يجوز بالتالى مزجها بحق الانتفاع كأحد الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية ، ذلك أن هذا الحق يعتبر واقعاً مباشرة على الأشياء التى تعلق بها ، مشتملاً على سلطة استعمالها واستغلالها ، متسلطاً عليها من هذين الوجهين دون تدخل من أصحابها ، الذين لا يملكون كذلك الاعتراض على حصولهم أو زيادة ثمرة ملكهم .

وحيث إن النص المطعون فيه فى النطاق السابق قد خول مستأجرى المدارس والأقسام الداخلية لإيواء الدارسين بها ، فى حالة تأجيرها مفروشة ، الحق فى ثبات أجرتها المنصوص عليها فى العقد ، والمحددة بإرادة طرفيه دون زيادة ، ولو كان هذا العقد أو الأوضاع التى لابسته ، تفيد شرطاً صريحاً أو ضمنياً مانعاً من هذا الثبات ، أو مجيزاً

التعديل . وكان هذا النص وباعتباره واقعاً فى إطار القيود الاستثنائية التى نظم بها المشرع العلائق الإيجارية ما تقرر إلا لإسقاط حق المؤجر فى زيادة الأجرة ، إذ فرض عليه ثبات الأجرة فى التأجير مفروش بقوة القانون فى إطار علائق ايجارية شخصية بطبيعتها ، مهدراً كل إرادة لمؤجره فى مجال القبول أو الاعتراض على هذه الزيادة ، فى حين أن مكنة استغلال الأعيان ممن يملكونها من خلال عقود ايجارها مفروشة إنما تعنى حقهم فى تحديد الأجرة ، وتحريكها زيادة ونقصاً ، ليكون العقد وحده وباعتباره تصرفاً قانونياً وعملاً إرادياً بديلاً عن التدخل التشريعى فى تحديد الأجرة ، إذ أن هذا التحديد جزء لا يتجزأ من حق الاستغلال الذى يباشرونه أصلاً عليها . فإن هذا النص يكون متضمناً عدواناً على الحدود المنطقية التى تعمل الإرادة الحرة فى نطاقها ، والتى لا تستقيم الحرية الشخصية فى صحيح بنيانها بفواتها ، فلا تكون الإجارة إلا إملاءً يناقض أسسها .

وحيث إن المقرر كذلك أن صون الدستور للملكية الخاصة مؤداه أن المشرع لا يجوز أن يجردها من لوازمها ، ولا أن يفصل عنها بعض أجزائها ، ولا أن ينتقص من أصلها أو يغير من طبيعتها دون ما ضرورة تقتضيها وظيفتها الاجتماعية ، وكان ضمان وظيفتها هذه يفترض ألا ترهق القيود التى يفرضها عليها المشرع جوهر مقوماتها ، ولا أن يكون من شأنها حرمان أصحابها من تقرير الانتفاع بها ، وكان صون الملكية وإعاقتها لا

يجتمعان ، فإن هدمها أو تقويض أسسها من خلال قيود تنال منها ، ينحل عصفاً بها منافياً للحق فيها .

وحيث إن التنظيم التشريعى لحق الملكية وكلما كان متصلاً بما ينبغى أن يعود على أصحابها من ثمارها ومنتجاتها وملحقاتها لا يجوز أن يقيد مداها ، ولا أن يعدل بعض جوانبها إلا بالقدر وفى الحدود التى تقتضيها وظيفتها الاجتماعية ، وبما لا ينال من جوهرها . وليس كذلك النص المطعون فيه ، إذ جاوز الحدود التى رسمها الدستور لصون حق الملكية من خلال معاملة خلعها اعتسافاً على الأماكن التى حددها ، منتقصاً بها من حقوق ملاكها ، حيث نقل وبقاعدة آمرة استغلال الأعيان المؤجرة إلى المستأجرين بمقابل تأجير ثابت غير قابل للزيادة ، وهو بعدُ مقابل يعين المؤجرين فى الأعم من الأحوال على إيفاء متطلبات حياتهم فى ظل ظروف اقتصادية متغيرة ، ليستخلص المستأجرون لأنفسهم العين المؤجرة مفروشة انتهاباً لها ، فلا تظهر الملكية بوصفها شيئاً مصوناً ، بل ركاماً وعبثاً عريضاً ، وما الملكية إلا المزايا التى تنتجها ، فإذا انقض المشرع عليها ، صار أمرها صريماً ، ومسها بذلك ضر عظيم .

وحيث إن ما نص عليه الدستور فى المادة السابعة من قيام المجتمع على أساس من التضامن الاجتماعى ، يعنى وحدة الجماعة فى بنيانها ، وتداخل مصالحها لا تصادمها ، وإمكان التوفيق بينها ومزاوجتها ببعض عند تزاحمها ، واتصال أفرادها وترابطهم فيما بينهم فلا يكون بعضهم لبعض ظهيراً ، ولا يتفرقون بالتالى بدداً ، أو يتناحرون طمعاً ، أو

يتنابذون بغياً ، وهم بذلك شركاء فى مسئوليتهم قبلها ، ولا يملكون التنصل منها أو التخلى عنها . وليس لفريق منهم أن يتقدم على غيره انتهازاً ، ولا أن ينال قدراً من الحقوق يكون بها عدواناً أكثر علواً ، وإنما تتضافر جهودهم وتتوافق توجهاتهم ، لتكون لهم الفرص ذاتها التى تقيم لمجتمعاتهم بنيانها الحق ، وتتهيأ معها تلك الحماية التى ينبغى أن يلوذ بها ضعفاؤهم ، ليجدوا فى كنفها الأمن والاستقرار .

وحيث إن النص المطعون فيه بالصيغة التى أفرغ فيها ليس إلا حلقة فى اتجاه تبناه المشرع أمداً طويلاً فى إطار من مفاهيم جائرة لا يمكن تبريرها منطقياً ولو أجهد الباحثون أنفسهم لبيان وجه الحق فيها ، وكان ذلك بكل المقاييس ظلماً فادحاً لمؤجرين ما برح المستأجرون يرجحون عليهم مصالحهم ، متدثرين فى ذلك بعباءة قوانين استثنائية ، جاوز واضعوها بها فى كثير من جوانبها حدود الاعتدال ، فلا يكون مجتمعهم معها إلا متهاوياً عُمداً ، متحيفاً حقوقاً ما كان يجوز الإضرار بها ، نائياً بالإجارة عن حدود متطلباتها ، وعلى الأخص ما تعلق منها بتعاون طرفيها اقتصادياً واجتماعياً، حتى لا يكون صراعهما بعد الدخول فى الإجارة إطاراً لها .

وحيث إن مبدأ مساواة المواطنين أمام القانون وبقدر تعلقه بالحدود التى تباشر فيها هذه المحكمة ولايتها مؤداه أنه لا يجوز أن تخل السلطتان التشريعية أو التنفيذية فى مباشرتهما لاختصاصاتهما التى نص عليها الدستور، بالحماية القانونية المتكافئة للحقوق جميعاً ، سواء

فى ذلك تلك التى نص عليها الدستور أو التى ضمنها المشرع . ومن ثم كان هذا المبدأ عاصماً من النصوص القانونية التى يقيم بها المشرع تمييزاً غير مبرر ، تتنافر به المراكز القانونية التى تتماثل عناصرها ، فلا تكون وحدة بنيانها مدخلاً لوحدة تنظيمها ، بل تكون القاعدة القانونية التى تحكمها ، إما مجاوزة باتساعها أوضاع هذه المراكز أو قاصرة بمداها عن استيعابها .

وحيث إن الأماكن المؤجرة مفروشة يجمعها أصل مشترك تتكافأ به تلك الأماكن ، وتتماثل المراكز القانونية لمؤجريها ومستأجريها ، مما يجب معه أن تعامل معاملة قانونية موحدة ، وليس كذلك النص المطعون فيه ، إذ فرض على ملاكها إجحافاً ثبات أجرتها ، دون ما ضرورة ، مقيماً بذلك تمييزاً غير مبرر بين أوضاع متماثلة ، حيث تظل الأماكن المؤجرة مفروشة غير المنصوص عليها فى النص المطعون فيه خاضعة لاتفاق طرفيها فى شأن الأجرة .

وحيث إنه لما تقدم ، يكون النص المطعون فيه مخالفاً للمواد (٧ ، ٣٢ ، ٣٤ ، ٤٠ ، ٤١) من الدستور .

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعدم دستورية نص المادة (١٦) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، فيما تضمنه من تثبيت

أجرة المدارس والأقسام الداخلية لإيواء الدارسين بها ، فى حالة استمرار عقودها المفروشة ، وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائتى جنيه مقابل أتعاب المحاماة .

أمين السر   رئيس المحكمة

الحكم رقم (١٤)

عدم دستورية المادة (١٦) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، فيما نصت عليه من أحقية مستأجرى المستشفيات وملحقاتها ، فى حالة تأجيرها مفروشة ، فى الاستمرار فى العين ، ولو انتهت المدة المتفق عليها ، وذلك بالشروط والأجرة المنصوص عليها فى العقد.

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم الأحد ٤ أبريل سنة ٢٠٠٤ م ، الموافق ١٤ صفر سنة ١٤٢٥ هـ.

برئاسة السيد المستشار / ممدوح مرعى.......................... رئيس المحكمة

وعضوية السادة المستشارين : حمدى محمد على وأنور رشاد العاصى وإلهام نجيب نوار ومحمد خيرى طه وسعيد مرعى عمرو والدكتور عادل عمر شريف وحضور السيد المستشار / نجيب جمال الدين علما.......................... رئيس هيئة المفوضين

وحضور السيد / ناصر إمام محمد حسن.............................. أمين السر

أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ١٤ لسنة ٢٣ قضائية " دستورية ".

المقامة من

١ – السيد / مصطفى أحمد السعيد على نصر

٢ –السيد / عبدالله أحمد على نصر

٣ – السيد / محمد أحمد على نصر

٤ -السيد / حسين أحمد السعيد على نصر

٥ – السيد / على أحمد على نصر

٦ – السيد / نصر الدين أحمد على نصر

٧ – السيد / محمود أحمد السعيد على نصر

٨- السيدة / أميمة أحمد السعيد على نصر

٩ - السيدة / أنعام أحمد السعيد على نصر

١٠- السيدة / أمال أحمد السعيد على نصر

ضــــــد

١ - السيد رئيس الجمهورية

٢ - السيد رئيس مجلس الوزراء

٣ - السيد المستشار وزير العدل

٤ - السيد رئيس مجلس الشعب

٥ - السيد / إبراهيم زكى أندراوس

الإجراءات

بتاريخ الثالث من فبراير سنة ٢٠٠١، أودع المدعون قلم كتاب المحكمة صحيفة الدعوى الماثلة ، طلباً للحكم بعدم دستورية نص المادة (١٦) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر .

قدمت هيئة قضايا الدولة كما قدم المدعى عليه الخامس مذكرة طلبا فيها الحكم برفض الدعوى .

وبعد تحضير الدعوى ، أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها .

ونُظرت الدعوى على الوجه المبين بمحضر الجلسة ، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم .

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق ، والمداولة .

حيث إن الوقائع على ما يبين من صحيفة الدعوى ، وسائر الأوراق تتحصل فى أن المدعين أقاموا الدعوى رقم ٣٧٣٩ لسنة ٢٠٠٠ كلى إيجارات شمال القاهرة ، ضد المدعى عليه الخامس ، بطلب الحكم بإنهاء عقد الإيجار المفروش المبرم بينهم ، عن الفيلا الكائنة بالعقار رقم ٧ شارع أحمد صبرى بالزمالك لاستعمالها كمستشفى ، مع الحكم بإخلائه منها ، وتسليمها لهم خالية من الأشخاص والمنقولات غير الواردة بالعقد ، مع تكليفه بسداد مقابل الانتفاع اعتباراً من تاريخ رفع الدعوى استناداً إلى أن العقد مفروش ، وبقيمة إيجارية قدرها خمسمائة جنيه شهرياً ، ونظراً لعدم رغبة المدعين فى تجديد العقد المفروش ، فقد أنذروا المدعى عليه بذلك ، فرد على هذا الإنذار بأن المادة (١٦) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ تفيد امتداد عقد إيجار المستشفيات المفروش ، فأقام المدعون الدعوى المشار إليها ، وأثناء نظرها ، دفعوا بجلسة ٢٠٠١/١/٤ بعدم دستورية نص المادة آنفة البيان . وإذ قدرت محكمة الموضوع جدية هذا الدفع ، وصرحت لهم برفع الدعوى الدستورية ، فقد أقاموا الدعوى الماثلة .

وحيث إن المادة (١٦) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر تنص على أنه " يحق لمستأجرى المدارس والأقسام الداخلية لإيواء الدارسين بها ، والمستشفيات وملحقاتهما ، فى حالة تأجيرها لهم مفروشة ، الاستمرار فى العين ، ولو انتهت المدة المتفق عليها ، وذلك بالشروط والأجرة المنصوص عليها فى العقد " .

وحيث إن المصلحة الشخصية المباشرة وهى شرط لقبول الدعوى الدستورية مناطها أن يكون ثمة ارتباط بينها وبين المصلحة القائمة فى الدعوى الموضوعية ، وذلك بأن يكون الحكم الصادر فى المسائل الدستورية، لازماً للفصل فى الطلبات الموضوعية المرتبطة بها والمطروحة أمام محكمة الموضوع . متى كان ذلك ، وكان محور النزاع الموضوعى يدور حول أمرين متعارضين -:

أولهما : - حق المؤجرين فى طرد المدعى عليه الخامس من عين النزاع وهى مؤجرة له مفروشة لاستعمالها كمستشفى لانتهاء مدة الإيجار .

ثانيهما :- حق المدعى عليه فى الاستمرار فى العين رغم انتهاء المدة بالشروط والأجرة المنصوص عليها فى عقد الإيجار المفروش .

ومن ثم تتوافر للمدعين مصلحة فى الطعن على نص المادة (١٦) سالفة الذكر ، ويتحدد نطاقها فيما تضمنته هذه المادة من أحقية

مستأجرى المستشفيات وملحقاتها فى حالة تأجيرها لهم مفروشة الاستمرار فى العين بعد انتهاء المدة المتفق عليها بالشروط والأجرة المنصوص عليها فى العقد .

وحيث إن المدعين ينعون على النص المطعون عليه فى النطاق المحدد سلفاً مخالفته أحكام المواد (٢ ، ٧ ، ٣٢ ، ٣٤ ، ٤٠) من الدستور ، ذلك أنه أخل بالحماية التى كفلها الدستور والشريعة الإسلامية لحق الملكية ، وأهمل حقوق المؤجر فى غير ضرورة ، بأن أعرض عنها مضحياً بها مغلباً عليها حقوق المستأجر ، كافلاً استمراره فى العين بعد انتهاء المدة المتفق عليها ، فارضاً على المؤجر ثبات الأجرة المنصوص عليها فى العقد . كذلك أخل النص المطعون فيه بمبدأ المساواة أمام القانون ، حين مايز بين فئتين من المؤجرين على غير أسس موضوعية ، فبينما قضى باستمرار مستأجرى المستشفيات وملحقاتها فى العين فى حالة تأجيرها لهم مفروشة بذات الشروط والأجرة المنصوص عليها فى العقد بعد انتهاء مدته ، بما يمثل عبئاً ثقيلاً على مؤجريها ، منح مؤجرى غير المستشفيات مفروشاً ميزة انتهاء عقد إيجارها بانتهاء مدته إعمالاً للقواعد العامة ، كما أهدر التضامن الاجتماعى بين فئتى المؤجرين والمستأجرين .

وحيث إن الملكية فى إطار النظم الوضعية التى تزاوج بين الفردية وتدخل الدولة لم تعد حقاً مطلقاً ، ولا هى عصية على التنظيم التشريعى ، وليس لها من الحماية ما يجاوز الانتفاع المشروع بعناصرها ،

ومن ثم ساغ تحميلها بالقيود التى تتطلبها وظيفتها الاجتماعية ، وهى وظيفة لا يتحدد نطاقها من فراغ ، ولا تفرض نفسها تحكماً ، بل تمليها طبيعة الأموال محل الملكية ، والأغراض التى ينبغى رصدها عليها ، محددة على ضوء واقع اجتماعى معين ، فى بيئة بذاتها ، لها مقوماتها وتوجهاتها .

وحيث إن الحماية التى فرضها الدستور للملكية الخاصة ، تمتد إلى كل أشكالها ، لتقيم توازناً دقيقاً بين الحقوق المتفرعة عنها والقيود التى يجوز فرضها عليها ، فلا ترهق هذه القيود تلك الحقوق لتنال من محتواها ، أو تقلص دائرتها ، لتغدو الملكية فى واقعها شكلاً مجرداً من المضمون ، وإطاراً رمزياً لحقوق لا قيمة لها عملاً ، فلا تخلص لصاحبها ، ولا يعود عليه ما يرجوه منها إنصافاً ، بل تثقلها تلك القيود لتنوء بها ، مما يخرجها عن دورها كقاعدة للثروة القومية التى لا يجوز استنزافها من خلال فرض قيود عليها لا تقتضيها وظيفتها الاجتماعية . وهو ما يعنى أن الأموال بوجه عام ، ينبغى أن توفر لها من الحماية أسبابها التى تعينها على التنمية ، لتكون من روافدها ، فلا يتسلط أغيار عليها انتهازاً أو إضراراً بحقوق الآخرين ، متدثرين فى ذلك بعباءة القانون ، ومن خلال طرق احتيالية ينحرفون بها عن مقاصده ، وأكثر ما يقع ذلك فى مجال الأعيان المؤجرة ، التى تمتد عقودها بقوة القانون دون ما ضرورة وبذات شروطها ، مما يحيل الانتفاع بها إرثاً لغير من يملكونها ، يتعاقبون عليها ، جيلاً بعد جيل ، لتؤول حقوقهم فى شأنها إلى نوع الحقوق العينية التى تخول

أصحابها سلطة مباشرة على شئ معين ، وهو ما يعدل انتزاع الأعيان المؤجرة من ذويها على وجه التأييد .

وحيث إن قضاء هذه المحكمة قد جرى أيضاً على أن حرية التعاقد قاعدة أساسية يقتضيها الدستور صوناً للحرية الشخصية ، التى لا يقتصر ضمانها على تأمينها ضد صور العدوان على البدن ، بل تمتد حمايتها إلى أشكال متعددة من إرادة الاختيار وسلطة التقرير التى ينبغى أن يملكها كل شخص ، فلا يكون بها كائناً يُحمل على ما لا يرضاه .

وحيث إن حرية التعاقد بهذه المثابة فوق كونها من الخصائص الجوهرية للحرية الشخصية ، فهى كذلك وثيقة الصلة بالحق فى الملكية ، وذلك بالنظر إلى الحقوق التى ترتبها العقود المبنية على الإرادة الحرة فيما بين أطرافها ؛ بيد أن هذه الحرية التى لا يكفلها انسيابها دون عائق ، ولا جرفها لكل قيد عليها ، ولا علوها على مصالح ترجحها ، وإنما يدنيها من أهدافها قدر من التوازن بين جموحها وتنظيمها لا تعطلها تلك القيود التى تفرضها السلطة التشريعة عليها بما يحول دون انفلاتها من كوابحها . ويندرج تحتها أن يكون تنظيمها لأنواع من العقود محدداً بقواعد آمرة تحيط ببعض جوانبها ، غير أن هذه القيود لا يسعها أن تدهم الدائرة التى تباشر فيها الإرادة سلطانها ، ولا أن تخلط بين المنفعة الشخصية التى يجنيها المستأجر من عقد الإيجار والتى انصرفت إليها إرادة المالك عند التأجير وبين حق الانتفاع كأحد الحقوق العينية المتفرعة عن الملكية .

وحيث إن النص المطعون فيه باعتباره واقعاً فى إطار القيود الاستثنائية التى نظم بها المشرع العلائق الإيجارية قد فرض دون ما ضرورة على مؤجرى المستشفيات وملحقاتها فى حالة تأجيرها مفروشة امتداداً قانونياً لعقد إجارتها ، إذ خول مستأجريها الاستمرار فى العين بعد انتهاء المدة المتفق عليها ، وبذات الشروط والأجرة المنصوص عليها فى العقد ، مستهدفاً بذلك إسقاط موافقة المالك على هذا الاستمرار ، وكان عقد الإيجار مفروشاً بطبيعته عقداً مؤقتاً ، ينتهى بانتهاء المدة المحددة فيه ، فلا يمتد بعد انتهاء تلك المدة بغير موافقة المالك ، وبالمخالفة لشرط اتصل بإجارة أبرمها المالك والمستأجر معاً ، صريحاً كان هذا الشرط أم ضمنياً . إذ أن مكنة استغلال الأعيان ممن يملكونها من خلال عقود إيجارها مفروشة إنما تعنى حقهم فى تحديد مدة العقد والأجرة ليكون العقد وحده وباعتباره تصرفاً قانونياً وعملاً إرادياً بديلاً عن التدخل التشريعى لتحديد هذه المدة وتلك الأجرة . إذ أن كلاً من تأقيت العقد وتحديد الأجرة جزء لا يتجزأ من حق الاستغلال الذى يباشرونه أصلاً عليها ، وكان من المقرر أن لحقوق الملكية بكامل عناصرها قيماً مالية يجوز التعامل فيها ، وكان الأصل أن يظل مؤجر العين متصلاً بها فلا يعزل عنها من خلال سلطة مباشرة ، يمارسها آخرون عليها بناءً على نص فى القانون ، فإن هذا النص يكون مهدراً حق الملكية ، متضمناً عدواناً على الحدود المنطقية التى تعمل الإرادة الحرة فى نطاقها ، والتى لا تستقيم

الحرية الشخصية فى صحيح بنيانها بفواتها ، فلا تكون الإجارة إلا إملاءً يناقض أسسها .

وحيث إن مقتضى ما نص عليه الدستور فى المادة (٧) من قيام المجتمع على أساس من التضامن الاجتماعى ، يعنى وحدة الجماعة فى بنيانها ، وتداخل مصالحها لا تصادمها ، وإمكان التوفيق بينها ومزاوجتها ببعض عند تزاحمها ، وترابط أفرادها فيما بينهم ، فلا يكون بعضهم لبعض إلا ظهيراً ، ولا يتناحرون طمعاً ، وهم بذلك شركاء فى مسئوليتهم عن حماية تلك المصالح ، لا يملكون التنصل منها أو التخلى عنها ، وليس لفريق منهم أن يتقدم على غيره انتهازاً ، ولا أن ينال قدراً من الحقوق يكون بها عدواناً أكثر علواً ، وإنما تتضافر جهودهم وتتوافق توجهاتهم ، لتكون لهم الفرص ذاتها ، التى تقيم لمجتمعاتهم بنيانها الحق ، وتتهيأ معها تلك الحماية التى ينبغى أن يلوذ بها ضعفاؤهم ليجدوا فى كنفها الأمن والاستقرار .

وحيث إن النص المطعون فيه ، ليس إلا حلقة فى اتجاه عام تبناه المشرع أمداً طويلاً فى إطار من مفاهيم ، تمثل ظلماً لمؤجرين ما برح المستأجرون يرجحون عليهم مصالحهم ، متدثرين فى ذلك بعباءة قوانين استثنائية ، جاوز واضعوها بها حدود الاعتدال ، فلا يكون مجتمعهم معها إلا متحيفاً حقوقاً ما كان يجوز الإضرار بها ، نائياً بالإجارة " مفروشاً "عن حدود متطلباتها ، وعلى الأخص ما تعلق منها بتعاون طرفيها اقتصادياً واجتماعياً ، حتى لا يكون صراعهما بعد الدخول فى الإجارة إطاراً لها .

وحيث إن قضاء هذه المحكمة قد استقر على أنه وإن كان مبدأ المساواة أمام القانون لا يعنى معاملة المواطنين جميعاً وفق قواعد موحدة ، ذلك أن التنظيم التشريعى قد ينطوى على تقسيم أو تصنيف أو تمييز سواء من خلال الأعباء التى يلقيها على البعض أو من خلال المزايا التى يمنحها لفئة دون غيرها ، إلا أن مناط دستورية هذا التنظيم ألا تنفصل نصوصه التى ينظم بها المشرع موضوعاً معيناً عن أهدافها ، ليكون اتصال الأغراض التى توخى تحقيقها بالوسائل التى لجأ إليها منطقياً وليس واهياً أو واهناً أو منتحلاً، بما يخل بالأسس التى يقوم عليها التمييز المبرر دستورياً ، ومن ثم فإذا ما قام التماثل فى المراكز القانونية التى تنتظم بعض فئات المواطنين ، وتساويهم بالتالى فى العناصر التى تكونها ، استوجب ذلك وحدة القاعدة القانونية التى ينبغى تطبيقها فى حقهم ، فإن خرج المشرع عن ذلك سقط فى حمأة المخالفة الدستورية ، سواء كان خروجه هذا مقصوداً أو وقع عرضاً .

وحيث إن من المقرر أن العبرة فى تقدير دستورية التشريع هى بتوافق أو اختلاف نصوصه وأحكام الدستور ومقتضياتها ، فإذا ما قرر المشرع حقاً معيناً وجب عليه وفقاً لمبدأى المساواة وصون الملكية الخاصة ، وقد أنزلهما الدستور مكاناً عالياً أن يضع القواعد التى تكفل المعاملة المتكافئة لأصحاب المراكز القانونية المتماثلة ، مع عدم المساس بحماية الملكية الخاصة . وسبيله إلى ذلك الأداة التشريعية الملائمة وإنفاذها من التاريخ المناسب ، فلا يسوغ له من زاوية دستورية أن يعطى

هذا الحق لفئة دون أخرى من ذوى المراكز المتحدة فى أركانها وعناصرها ، أو أن يعتدى على الملكية الخاصة ، فالدستور يسمو ولا يُسمى عليه ، فإذا كان مقتضاه فتح باب إلى حق امتنع على المشرع أن يمنحه لبعض مستحقيه ويقبضه عن البعض الآخر .

وحيث إنه متى كان ما تقدم ، وإذ تماثلت المراكز القانونية لمؤجرى الوحدات المفروشة جميعهم فى علاقتهم بمستأجريها ، وكان المشرع فى النص الطعين قد عمد إلى تقرير معاملة متميزة لمستأجرى المستشفيات وملحقاتها ، تتمخض فى الوقت ذاته عن عبء يثقل كاهل مؤجريها وينال من ملكيتهم ، بأن قرر استثناءً من القواعد العامة فى إنهاء عقود الإيجار المفروش بانتهاء مدتها امتداداً قانونياً لتلك العقود بذات الشروط والأجرة المنصوص عليها فى العقد ، دون أن يستند فى ذلك إلى أسس موضوعية ترتد إلى طبيعة العلاقة الإيجارية للأماكن المفروشة ، فإنه ينحل والحالة هذه إلى تمييز تحكمى يحظره الدستور . إذ أن الحماية التى أظل بها الدستور الملكية الخاصة لضمان صونها من العدوان عليها ، وفقاً لنص المادة (٣٤) منه ، تمتد إلى الأموال جميعها دون تمييز بينها .

وحيث إنه لما تقدم ، يكون النص المطعون فيه مخالفاً للمواد (٧ ، ٣٢ ، ٣٤ ، ٤٠ ، ٤١) من الدستور

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعدم دستورية المادة (١٦) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، فيما نصت عليه من أحقية مستأجرى المستشفيات وملحقاتها ، فى حالة تأجيرها مفروشة ، فى الاستمرار فى العين، ولو انتهت المدة المتفق عليها ، وذلك بالشروط والأجرة المنصوص عليها فى العقد ، وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائتى جنيه مقابل أتعاب المحاماة .

أمين السر　　　　　　　　　　رئيس المحكمة

الحكم رقم (١٥)

دستورية الفقرة (د) من المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، فيما نصت عليه من طلب إخلاء المستأجر إذا ثبت بحكم قضائى نهائى أنه استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة ضارة بسلامة المبنى

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم الأحد ٣١ يوليو سنة ٢٠٠٥ م ، الموافق ٢٥ جمادى الآخرة سنة ١٤٢٦ هـ.

أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ١٠٨ لسنة ٢٠ قضائية "دستورية".

المقامة من

السيد/ أحمد على زهران

بصفته رئيس مجلس إدارة شركة بيع المصنوعات المصرية والعضو المنتدب

ضـــــد

١ - السيد رئيس الجمهورية.

٢ - السيد الدكتور رئيس مجلس الشعب.

٣- الـــسيد الـــدكتور وزيـــر الإســـكان والمرافـــق والمجتمعـــات العمرانية.

٤- السيدة/ سعادات عبدالوهاب قشطة.

٥- السيد/ مدحت كامل قشطة.

٦- السيد/ عادل كامل قشطة.

٧- السيد/ أحمد كامل قشطة.

الإجراءات

بتاريخ ٢١ مايو سنة ١٩٩٨، أودع المدعى صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة، طالبا فى ختامها الحكم بعدم دستورية الفقرة (د) من المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، فيما نصت عليه من طلب إخلاء المستأجر إذا ثبت بحكم قضائى نهائى أنه استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة ضارة بسلامة المبنى.

وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها الحكم برفض الدعوى.

وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها.

ونظرت الدعوى على النحو المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق ، والمداولة .

حيث إن الوقائع -على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق- تتحصل فى أن المدعى عليهم من الرابعة وحتى الأخير، كانوا قد أقاموا الدعوى رقم ٨٦٨ لسنة ١٩٩٦ مساكن كلى طنطا، أمام محكمة طنطا الابتدائية ضد المدعى بصفته، بطلب الحكم بالزامه بإخلاء العين المؤجرة والمملوكة لهم وتسليمها خالية، وذلك لاستعمالها استعمالاً ضاراً مما ألحق بالمبنى أضراراً جسيمة ثبتت بحكم قضائى نهائى، وقد قضى للمدعى عليهم بطلباتهم فطعن المدعى على هذا الحكم بالاستئناف رقم ٣٣٠ لسنة ٤٧ ق أمام محكمة استئناف طنطا، وأثناء نظره دفع بعدم دستورية نص المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه، وإذ قدرت المحكمة جدية هذا الدفع، وصرحت له برفع الدعوى الدستورية، فقد أقام الدعوى الماثلة.

وحيث إن المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر

والمستأجر تنص على أنه "لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب الآتية:

أ- ....

ب-..............

ج-...........

د- إذا ثبت بحكم قضائى نهائى أن المستأجر استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو فى أغراض منافية للآداب العامة).

وحيث إن المدعى ينعى على النص المطعون عليه، إيثاره المؤجر على المستأجر بمكنة فصم عرى العلاقة الإيجارية، بطلب الحكم بفسخ عقد الإيجار وإخلاء المستأجر من العين المؤجرة كجزاء على استعماله استعمالاً ضاراً، وهو جزاء يفوق الفعل، ولا تقره القواعد العامة المنظمة لعقد الإيجار فى القانون المدنى والتى تلزم المستأجر بإعادة الحال إلى ما كان عليه مع التعويض دون الفسخ، كما أنه يتضمن إخلالاً بمبدأ التضامن الاجتماعى، ومساساً بحق الملكية والحماية المقررة لها، ويهدر المساواة الواجبة بين أصحاب المراكز القانونية الواحدة، مما يوقعه فى حومة مخالفة المواد (٧ و٣٢ و٣٤ و٤٠) من الدستور.

وحيث إن مناط اختصاص هذه المحكمة بالحكم بعدم دستورية قانون أو لائحة طبقاً لنص المادة (١٧٥) من الدستور والمادة (٢٥) من

قانون المحكمة الدستورية العليا رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩ -وعلى ما استقر عليه قضاؤها- هو مخالفة هذا النص أو تلك اللائحة لنصوص الدستور، وليس مخالفة نصوص القوانين بعضها لبعض، فإن قالة مخالفة النص المطعون فيه لأحكام القواعد العامة فى الإيجار- أيا كان وجه الرأى فيها- تخرج عن اختصاص هذه المحكمة.

وحيث إن الأصل فى سلطة المشرع فى موضوع تنظيم الحقوق هو إطلاقها، باعتبار أن جوهرها تلك المفاضلة التى يجريها بين البدائل المختلفة التى تتصل بالموضوع محل التنظيم التشريعى، موازناً بينها، مرجحاً ما يراه أنسبها لفحواه، وأحراها بتحقيق الأغراض التى يتوخاها، وأكفلها لأكثر المصالح ثقلاً فى مجال إنفاذها، وليس ثمة قيد على مباشرة المشرع لسلطته هذه إلا ضوابط محددة يفرضها الدستور، تعتبر تخوماً لها لا يجوز تجاوزها، بل يكون إلتزامها نزولاً عليها وتقيداً بها، إذ كان ما تقدم، وكان البين من السياسة التشريعية التى انتهجها المشرع فى معالجة أزمة الإسكان، أنه لجأ إلى إصدار تشريعات إستثنائية خاصة ومؤقتة لتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، إلا أن حق المستأجر فى العين المؤجرة -حتى مع قيام هذا التنظيم الخاص- لازال حقاً شخصياً تؤول إليه بمقتضاه منفعة العين المؤجرة وليس حقاً عينياً يرد على هذه العين فى ذاتها، وهو ما حدا بالمشرع أن يوازن فى العلاقة الإيجارية بين طرفيها كلما كان ذلك ممكناً لإحداث التوازن المطلوب بين حقوق المؤجر فى ملكية العقار وحقوق المستأجر فى الانتفاع به. وقد كفل المشرع بالنص

الطعين للمؤجر حق طلب إخلاء العين المؤجرة، إذا ما قام المستأجر باستعمالها استعمالاً ضاراً بسلامة المبنى أو سمح بذلك، وهذا التنظيم الذى أتى به النص المطعون فيه، قد وضع سياجاً حاميا وحدوداً آمنة للعلاقة بين المؤجر والمستأجر تضمن للمؤجر سلامة المكان المؤجر، ولا تجيز للمستأجر أن يحصل من خلال الإجارة على حقوق لا يسوغها مركزه القانونى فى مواجهة المؤجر، وحال بذلك دون أن يؤول حق المستأجر فى إستعمال العين- وهو حق مصدره العقد دائما حتى مع قيام التنظيم الخاص للعلائق الإيجارية وتحديد أبعادها بقوانين استثنائية- إلى نوع من السلطة الفعلية يسلطها المستأجر مباشرة على الشئ المؤجر، إذ لو جاز ذلك لخرج هذا الحق من إطار الحقوق الشخصية، وصار مشبها بالحقوق العينية، ملتئماً مع ملامحها وهو ما يناقض خصائص عقد الإيجار. والنص المطعون فيه وقد ألتزم بضوابط تتوازن من خلالها العلائق الإيجارية بما يكون كافلاً لمصالح أطرافها مؤجرين ومستأجرين، يكون قد أقام تلك العلائق على قاعدة التضامن الاجتماعى التى أرستها المادة (٧) من الدستور والتى مؤداها وحدة الجماعة فى بنيانها، واتصال أفرادها ليكون بعضهم لبعض ظهيراً، فلا يتفرقون بدداً، أو يتناحرون طمعاً، أو يتنابذون بغياً، دون أن ينال فريق منهم قدراً من الحقوق يكون بها - عدواناً- أكثر علواً، ومن ثم فإن قالة مخالفة النص الطعين لأحكام المادة (٧) من الدستور تكون فاسدة.

وحيث إنه عن النعى بمخالفة النص الطعين لأحكام المادتين (٣٢، ٣٤) من الدستور لمساسه بالملكية الخاصة، فهو مردود أيضا بأن الدستور حرص -وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- على صون الملكية الخاصة وكفالة عدم المساس بها إلا على سبيل الاستثناء، وفى الحدود وبالقيود التى أوردها، باعتبار أنها فى الأصل ثمرة مترتبة على الجهد الخاص الذى بذله الفرد بكده وعرقه، وبوصفها حافز كل شخص إلى الانطلاق والتقدم، إذ يختص دون غيره بالأموال التى يملكها وتهيئة الانتفاع المفيد بها لتعود إليه ثمارها، وكانت الأموال التى يرد عليها حق الملكية تعد كذلك من مصادر الثروة القومية التى لا يجوز التفريط فيها، أو استخدامها على وجه يعوق التنمية أو يعطل مصالح الجماعة. لما كان ذلك، وكان النص الطعين قد رتب الفسخ جزاء على استعمال المستأجر العين المؤجرة إستعمالاً ضاراً، فإن ذلك يكون أكفل وأصون لحق الملكية الخاصة من العدوان عليه، وانفاق الأموال اللازمة لإعادته لأصله والحفاظ عيه -ولو كان ذلك على نفقة المستأجر نفسه- إذ لا وجه للمقارنة بين الضرر الذى يسببه المستأجر ابتداء للعين المؤجرة والذى قد لا يقتصر أثره عليها وإنما يمتد إلى كامل العقار الكائنة به، وبين الجزاء الذى يرتبه المشرع على هذا الفعل رداً للعدوان عن الملك وبعثا للأمن والطمأنينية للمالك من أن يتسلط على ملكه من لا يصونه ويبدده أو يعبث به ويعرضه للتلف، بأن يكون الخيار للمالك بين أن يطلب إعادة الشئ إلى أصله أو فسخ العقد مع المستأجر الذى أساء استعمال حقه،

وهو خيار لا يخالطه غلو أو إيثار للمالك بسلطة مطلقة يخرج الملكية عن وظيفتها، فإذا ما قدر المشرع ذلك فإنه يكون قد أقام العلاقة العقدية بين طرفيها على قدر من التوازن بما يراه من المصالح أولى بالاعتبار، وليس في انحسار الحماية المقررة بالقوانين الإستثنائية التى تفرض الامتداد القانونى لعقد الإيجار لصالح المستأجر، وجعل ذلك رهينا بمحافظته على العين المؤجرة وعدم إستعماله لها استعمالاً ضاراً، خروج أو مساس بحق الملكية، بل حفاظاً عليه وعلى الثروة القومية.

وحيث إن النص الطعين لا يتوخى تمييزاً للمؤجر على المستأجر وإنما تحقيق غاية بعينها تتمثل فى صون الملك ودفع عدوان عليه من المستأجر الذى أساء إستعماله والحفاظ عليه كأحد روافد الثروة القومية تمكينا للملكية من أداء وظيفتها الاجتماعية فى خدمة الأفراد والاقتصاد القومى على السواء. ولا جرم أن وجود جزاء رادع يمنع المستأجر من الإقدام على هذا الفعل، يتمثل فيما كفله النص الطعين للمؤجر من مكنة طلب الفسخ وإخلاء المستأجر المقصر، يكون محققاً للمصلحة العامة، مرتكنا فى بلوغها إلى أسس موضوعية لا تقيم فى مجال تطبيقها تمييزاً بين المخاطبين بأحكامه المتماثلة مراكزهم القانونية بالنسبة إليه، وبالتالى فإن قولة الإخلال بمبدأ المساواة أمام القانون فاقدة لأساسها.

وحيث إن النص المطعون فيه لا يتعارض وأى حكم آخر فى الدستور.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة برفض الدعوى، وبمصادرة الكفالة، وألزمت المدعى بصفته المصروفات، ومبلغ مائتى جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

أمين السر رئيس المحكمة

الحكم رقم (١٦)

دستورية نص البند (ب) من المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم الأحد ١٢ من نوفمبر سنة ٢٠٠٦م، الموافق ٢٠ من شوال سنة ١٤٢٧هـ.

برئاسة السيد المستشار/ ماهر عبد الواحد.............................رئيس المحكمة

وعضوية السادة المستشارين : ماهر البحيرى ومحمد على سيف الدين والهام نجيب نوار وماهر سامى يوسف ومحمد خيرى طه والدكتور عادل عمر شريف .

وحضور السيد المستشار / نجيب جمال الدين علما............

رئيس هيئة المفوضين

وحضور السيد / ناصر إمام محمد

حسن..............................أمين السر

أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا

برقم ٦٢ لسنة ١٩ قضائية "دستورية"

المقامة من

السيد/ محمد محمود محمد على

ضـــــد

١- السيد رئيس الجمهورية

٢- السيد رئيس مجلس الوزراء

٣- السيد وزير العدل

٤- السيد وير الإسكان

٥- السيد / ممدوح كمال عبد الله التركى

الإجراءات

بتاريخ ٢٩ مارس سنة ١٩٩٧، أودع المدعى صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة، بطلب الحكم بعدم دستورية نص البند (ب) من

المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها الحكم برفض الدعوى.

وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها.

ونُظرت الدعوى على الوجه المبين بمحضر الجلسة ، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم .

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة.

حيث إن الوقائع -على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق- تتحصل فى أن المدعى وآخر كانا قد أقاما الدعوى رقم ٩٠٦٨ لسنة ١٩٩٦ مدنى كلى ، أمام محكمة شمال القاهرة الإبتدائية ،ضد المدعى عليه الخامس، بطلب الحكم بتقرير الفسخ الاتفاقى الذى وقع بقوة القانون طبقاً للبند رقم (٦) من عقد الإيجار المؤرخ ١٩٧٨/٥/١٣ ، وإخلائه من الشقة محل النزاع وتسليمها لهما ، وذلك على سند من القول أنه بموجب عقد الإيجار المؤرخ ١٩٧٨/٥/١٣ استأجر المدعى عليه الخامس من المدعى العين محل التداعى لاستعمالها سكناً خاصاً له ، وقد تضمن عقد الإيجار النص فى البند رقم (٦) منه على أنه " فى حالة التأخير فى دفع أى قسط من الإيجار فى ميعاد استحقاقه يفسخ العقد

فوراً من تلقاء نفسه وبدون حاجة لتنبيه أو إنذار ، ويحق للمؤجر رفع دعوى ضد المستأجر أمام قاضى الأمور المستعجلة الذى يحكم بالإخلاء بمجرد التثبت من التأخير فى الدفع إذ يعتبر المستأجر فى هذه الحالة غاصباً للمكان وشاغلاً له بدون سند ..... " ، وإذ تأخر المستأجر فى سداد القيمة الإيجارية عن المدة من أول فبراير سنة ١٩٩٥ حتى نهاية شهر مايو سنة ١٩٩٦ ، فقد اعتبر عقد الإيجار مفسوخاً بقوة القانون ، إعمالاً للشرط الفاسخ الصريح ،وحق للمؤجر الالتجاء إلى القضاء الموضوعى لتقرير هذا الفسخ وإثباته ، دون الالتفات إلى قيام المستأجر بموجب إنذار العرض المؤرخ ١٩٩٦/٦/٥ بعرض الإيجار المتأخر على المؤجر ، لوقوعه بعد تحقق الشرط الفاسخ الصريح . وخلص المدعى إلى طلب الحكم له بطلباته المتقدمة . وأثناء نظر الدعوى دفع المدعى بعدم دستورية نص البند (ب) من المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، وإذ قدرت المحكمة جدية هذا الدفع ، وصرحت له برفع الدعوى الدستورية ، فقد أقام الدعوى الماثلة .

وحيث إن المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ تنص على أنه " لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب الآتية: -

(أ) ....

(ب) إذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم

الوصول دون مظروف ، أو بإعلان على يد محضر، ولا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى بأداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية.

ولا ينفذ حكم القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين بسبب التأخير فى سداد الأجرة إعمالا للشرط الفاسخ الصريح إذا ما سدد المستأجر الأجرة والمصاريف والأتعاب عند تنفيذ الحكم وبشرط أن يتم التنفيذ فى مواجهة المستأجر.

فإذا تكرر امتناع المستأجر أو تأخره فى الوفاء بالأجرة المستحقة دون مبررات تقدرها المحكمة حكم عليه بالإخلاء أو الطرد بحسب الأحوال".

وحيث إن هذه المحكمة سبق أن قضت بحكمها الصادر بجلسة ١٩٩٩/٢/٦ فى القضية رقم ٨١ لسنة ١٩ قضائية "دستورية " بعدم دستورية عجز الفقرة الثانية من البند (ب) من المادة (١٨) سالفة الذكر فيما نص عليه من أنه "وبشرط أن يتم التنفيذ فى مواجهة المستأجر" ، ونشر هذا الحكم فى الجريدة الرسمية بعددها رقم (٧) بتاريخ ١٩٩٩/٢/١٨ ، وكان مقتضى نص المادتين (٤٩،٤٨) من قانون المحكمة الدستورية العليا الصادر بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩ ، أن يكون لقضاء هذه المحكمة فى الدعاوى الدستورية حجية مطلقة فى مواجهة الكافة وبالنسبة إلى الدولة بسلطاتها المختلفة ، باعتباره قولاً فصلاً فى المسألة المقضى فيها ، وهى

حجية تحول بذاتها دون المجادلة فيه أو إعادة طرحه عليها من جديد ، فإن الخصومة في الدعوى الراهنة بالنسبة للنص المتقدم تغدو منتهية .

وحيث إن المصلحة الشخصية المباشرة – وهي شرط لقبول الدعوى الدستورية – مناطها أن يكون ثمة ارتباط بينها وبين المصلحة في الدعوى الموضوعية، وذلك بأن يكون الفصل في المسألة الدستورية لازماً للفصل في الطلبات المرتبطة بها والمطروحة أمام محكمة الموضوع . وكان المدعى قد أقام ضد المدعى عليه الخامس دعوى موضوعية أمام محكمة شمال القاهرة الابتدائية ، بطلب إعمال الشرط الفاسخ الصريح الذى تضمنه عقد الإيجار المؤرخ ١٩٧٨/٥/١٣ ، والذى يعتبر بمقتضاه العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار ، إذا تأخر المستأجر في سداد أي قسط من الإيجار في ميعاد استحقاقه ، كما طلب المدعى إخلاء المستأجر – المدعى عليه الخامس في الدعوى الماثلة – من عين النزاع وتسليمها له إعمالاً لهذا الشرط ، لتأخره في سداد الإيجار المستحق عن المدة من أول فبراير سنة ١٩٩٥ وحتى نهاية شهر مايو سنة ١٩٩٦ . وكان المدعى عليه الخامس قد دفع أمام محكمة الموضوع بعدم قبول الدعوى لعدم تكليفه بالوفاء طبقاً لما نص عليه البند (ب) من المادة (١٨) سالفة الذكر ، فضلاً عن قيامه بعرض الإيجار المتأخر على المؤجر بموجب إنذار العرض المؤرخ ١٩٩٦/٦/٥ ، وإيداعه خزانة المحكمة المختصة في ١٩٩٦/٦/٦ ، قبل رفع الدعوى الموضوعية في ١٩٩٦/٧/١٥ ، فإن نطاق الدعوى الراهنة والمصلحة فيها – في ضوء

ذلك - تكون متحققة بالنسبة لنص الفقرة الأولى من البند (ب) من المادة (١٨) المشار إليها ، الذى ينص على أن " إذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول دون مظروف ، أو بإعلان على يد محضر ، ولا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى بأداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية " ، دون باقى أحكام هذا البند بحسبان أن تضمن عقد الإيجار شرطاً فاسخاً صريحاً لا يغنى عن التقيد بما أوجبه النص المشار إليه على المؤجر من تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة فى ذمته خلال مدة معينة كشرط لقبول دعوى الإخلاء ، وعدم إجازته الحكم بالإخلاء متى قام المستأجر قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى بأداء الأجرة المستحقة عليه وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية ، ومن ثم يكون للقضاء فى المسألة الدستورية المتعلقة بهذا النص فى حدود نطاقه المتقدم أثره وانعكاسه على الدعوى الموضوعية والطلبات المعروضة بها وقضاء المحكمة فيها.

وحيث إنه عن نعى المدعى مخالفة النص الطعين للمادتين (٣/٢٤ ، ٢٧) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر،فهو مردود بأن الرقابة القضائية التى تباشرها هذه المحكمة فى شأن دستورية النصوص القانونية - على ما جرى به قضاؤها - مناطها مخالفة تلك النصوص

لقاعدة تضمنها الدستور ، ولا شأن لها بالتعارض بين نصين قانونيين ، مالم يكن هذا التعارض منطوياً بذاته على مخالفة دستورية.

وحيث إن المدعى ينعى على النص الطعين مخالفته لمبدأ أصيل فى الشريعة الإسلامية يقضى باحترام إرادة المتعاقدين فى العقود والوفاء بها ، وكذا مخالفته لنصوص المواد (٤، ٧، ٨، ٢٥، ٣٤، ٤٠) من الدستور ، بما تضمنه من إخلال بالتوازن بين أطراف العلاقة التعاقدية ، وانحيازه لطائفة من المواطنين هم المستأجرون دون غيرهم ، وحرمانه المؤجرين من دخلهم المشروع ، وتعطيل انتفاعهم بملكهم ، فضلاً عن تعطيله إرادة المتعاقدين فى فسخ العقد بقوة القانون فى حالة عدم الوفاء بالأجرة فى مواعيدها القانونية ، وتكريسه للتباين فى المعاملة القانونية بين المخاطبين بالنص الطعين والمخاطبين بأحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن سريان أحكام القانون المدنى على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها والأماكن التى انتهت أو تنتهى عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها.

وحيث إنه عن النعى بمخالفة النص المطعون فيه للمواد (٢ ، ٤ ، ٧، ٢٥ ، ٣٤) من الدستور فهو مردود ، ذلك أن المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن النص فى المادة (٢) من الدستور بعد تعديلها عام ١٩٨٠ على أن " مبادئ الشريعة الإسلامية المصدر الرئيسى للتشري يدل على أنه لا يجوز لنص تشريعى يصدر فى ظله أن يناقض الأحكام الشرعية القطعية فى ثبوتها ودلالتها معاً ، باعتبار أن هذه الأحكام وحدها هى

التى يمتنع الاجتهاد فيها ، لأنها تمثل من الشريعة الإسلامية ثوابتها التى لا تحتمل تأويلاً أو تبديلاً ، أما الأحكام غير القطعية فى ثبوتها أو فى دلالتها أو فيهما معاً ، فإن باب الاجتهاد يتسع فيها لمواجهة تغير الزمان والمكان، وتطور الحياة وتنوع مصالح العباد . إذ كان ذلك ، وكان الحكم قطعى الثبوت فى شأن العقود كافة هو النص فى القرآن الكريم " يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود " "الآية رقم (١) من سورة المائدة " ، وكان الفقهاء قد اختلفوا فى تحديد المراد بالعقود فى تفسير الآية الكريمة ، ونضحت كتب التفسير بهذا الاختلاف الذى كشف عن ظنية دلالة النص ، بالرغم من قطعية ثبوته ، كما اختلف الفقهاء كذلك بالنسبة لأحكام عقد الإيجار وشروطه ومدته ، وإذ كان ذلك فإن المشرع بالنص الطعين – من هذه الوجهة – لا يكون قد خرج عن دائرة الاجتهاد – ومن ثم لم يخالف أحكام الشريعة الإسلامية .

وحيث إنه – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – فإن الملكية فى إطار النظم الوضعية لم تعد حقاً مطلقاً ، ولا هى عصية على التنظيم التشريعى ، وليس لها من الحماية ما يجاوز الانتفاع المشروع بعناصرها ، ومن ثم ساغ تحميلها بالقيود التى تتطلبها وظيفتها الاجتماعية، وهى وظيفة لا يتحدد نطاقها من فراغ ، ولا تفرض نفسها تحكماً ، بل تمليها طبيعة الأموال محل الملكية والأغراض التى ينبغى رصدها عليها ، على ضوء واقع اجتماعى معين وفى بيئة بذاتها لها توجهاتها ومقوماتها ، وفى إطار هذه الدائرة ، وتقيداً بتخومها ، يفاضل المشرع بين البدائل ،

ويرجح على ضوء الموازنة التى يجريها ما يراه من المصالح أجدر بالحماية وأولى بالرعاية وفقاً لأحكام الدستور ، مستهدياً فى ذلك بوجه خاص بالقيم التى تنحاز إليها الجماعة فى مرحلة بذاتها من مراحل تطورها ، وبمراعاة أن القيود التى يفرضها الدستور على حق الملكية للحد من إطلاقها لا تعتبر مقصودة لذاتها، بل غايتها خير الفرد والجماعة ، ولا مخالفة فى ذلك للشريعة الإسلامية فى مبادئها الكلية وأصولها الثابتة التى لا تبديل فيها ، إذ الأصل أن الأموال جميعها مضافة إلى الله تعالى ، فهو الذى خلقها وإليه تعود، وقد عهد إلى عباده عمارة الأرض وهم مسئولون عما فى أيديهم من الأموال باعتبارهم مستخلفين فيها لقوله تعالى " وأنفقوا مما جعلكم مستخلفين فيه " الآية رقم (٧) من سورة الحديد" ، ولم تعد الملكية بالتالى مجرد حق خالص لصاحبها، ولا مزية فى ذاتها تتحرر بموجبها من القيود ، وإنما تتقيد بما لولى الأمر من سلطة فى مجال تنظيمها بما يحقق المقاصد الشرعية فى نطاقها ، وهى مقاصد ينافيها أن يكون إنفاق الأموال أو إدارتها متخذاً وجهة تناقض مصلحة الجماعة أو تخل بمصلحة للغير أولى بالاعتبار ، ومن ثم جاز لولى الأمر رد الضرر البين الفاحش ، واختيار أهون الضررين إذا تزاحما لدفع أعظمهما ، كذلك فإن العمل على دفع الضرر قدر الإمكان هو مما ينعقد لولى الأمر بشرط ألا يزال الضرر بمثله ، ويندرج تحت ذلك القبول بالضرر الخاص لرد ضرر عام . وينبغى من ثم أن يكون لحق الملكية إطار محدد تتوازن فيه المصالح ولا تتنافر ، ذلك أن الملكية خلافة ، وهى باعتبارها كذلك

تضبطها وظيفتها الاجتماعية التى تعكس بالقيود التى تفرضها على الملكية الحدود المشروعة لممارسة مكناتها ، وهى حدود يجب التزامها ، لأن العدوان عليها يخرج الملكية عن دائرة الحماية التى كفلها لها الدستور .

وحيث إن البين من النص الطعين أن المشرع رغبة منه فى تحقيق التوازن بين أوضاع المؤجرين والمستأجرين فى ظل أزمة الإسكان المحتدمة، أوجب على المؤجر تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة فى ذمته ، بإحدى الوسيلتين المبينتين بالنص ، أى بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول دون مظروف ، أو بإعلان على يد محضر ، كما أوجب كذلك أن يكون التكليف بالوفاء سابقاً على رفع دعوى الإخلاء بخمسة عشر يوماً ، والغاية من ذلك التكليف هو إعذار المستأجر بآداء المتأخر فى ذمته من الأجرة ، ووضعه وضع المتأخر فى تنفيذ إلتزامه ، وإثبات ذلك فى حقه ، مما مفاده أن رفع دعوى الإخلاء دون تكليف بالوفاء أو قبل إنقضاء المهلة المشار إليها ، يترتب عليه عدم قبولها لعدم استيفائها لأوضاعها الشكلية. هذا وإذ كان النص المطعون فيه قد أجاز للمستأجر توقى القضاء بإخلاء العين المؤجرة له بسبب تأخره فى سداد الأجرة ، فقد قابل ذلك بالإلزام المستأجر بأداء الأجرة المستحقة عليه وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية ، قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى ، وهو أمر يدخل تقريره فى نطاق سلطة المشرع فى تنظيم حق الملكية تمكيناً لها من آداء وظيفتها الاجتماعية ، دون أن يخالف فى ذلك مبادئ الشريعة الإسلامية أو الأسس التى تقوم

عليها ، بل كفل هذا التنظيم المواءمة بين المصالح المتعارضة والتوفيق بينها بما يحقق صالح الجماعة ككل ، ودون مساس بحقوق المؤجر فى ناتج ملكه ، كما التزم الإطار الدستورى لسلطة المشرع فى تنظيم حق التقاضى الذى كفلته المادة (٦٨) من الدستور ، دون أن ينال من هذا الحق سواء فى محتواه أو مقاصده ، الأمر الذى يضحى معه النعى بمخالفة النص المطعون فيه للمواد (٢ ، ٤ ، ٧ ، ٢٥ ، ٣٤) من الدستور غير سديد حقيقاً بالالتفات عنه .

وحيث إنه عن نعى المدعى مخالفة النص الطعين لمبدأ تكافؤ الفرص الذى تكفله الدولة للمواطنين كافة وفقاً لنص المادة (٨) من الدستور ، فهو فى غير محله ، ذلك أن مضمون هذا المبدأ - على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - يتصل بالفرص التى تتعهد الدولة بتقديمها ، وأن إعماله يقع عند التزاحم عليها ، وهو مالا محل له فى نطاق النص الطعين.

وحيث إن ما ينعاه المدعى من مخالفة النص الطعين لمبدأ المساواة المقرر بنص المادة (٤٠) من الدستور ، فمردود أيضاً ، ذلك أن مبدأ مساواة المواطنين لدى القانون لا يعنى - على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن تعامل فئاتهم على ما بينها من تفاوت فى مراكزها القانونية معاملة قانونية متكافئة ، كذلك لا يقوم هذا المبدأ على معارضة صور التمييز جميعها، ذلك أن من بينها ما يستند إلى أسس موضوعية ، بما مؤداه أنه كلما كان القانون مغايراً بين أوضاع أو مراكز أو أشخاص لا

تتحد واقعاً فيما بينها ، وكان تقديره فى ذلك قائماً على أسس موضوعية ، مستهدفاً غايات لا نزاع فى مشروعيتها ، وكافلاً وحدة القاعدة القانونية فى شأن من تتماثل مراكزهم القانونية ، بما لا يجاوز متطلبات تلك الغايات ، كان واقعاً فى إطار السلطة التقديرية التى يملكها المشرع ، غير مصادم فى ذلك لمبدأ المساواة . إذ كان ذلك ، وكان النص الطعين لم يقم تمييزاً بين المخاطبين بأحكامه المتكافئة مراكزهم القانونية، وكانت العلاقات الإيجارية الخاضعة لهذا النص تستقل بأحكامها ونظامها القانونى عن تلك التى تخضع لأحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ المشار إليه ، وتنشأ – بالتالى – عن كل منهما مراكز قانونية تتباين عن المراكز القانونية التى تنشأ عن الآخر ، وبالتالى فإن نعى المدعى مخالفة النص المطعون فيه لمبدأ المساواة يكون فى غير محله .

وحيث إن النص الطعين لا يتعارض مع أحكام الدستور من أوجه أخرى .

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة برفض الدعوى ، وبمصادرة الكفالة ، وألزمت المدعى المصروفات ، ومبلغ مائتى جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

أمين السر رئيس المحكمة

الحكم رقم (١٢)

عدم قبول الدعوى فى شقها المتعلق بالطعن بعدم دستورية نص الفقرتين الثانية والثالثة من المادة (٥) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم الأحد ١٢ فبراير سنة ٢٠٠٦، الموافق ١٣ محرم سنة ١٤٢٧ هـ.

أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٨٩ لسنة ١٨ قضائية " دستورية ".

المقامة من

١ - السيد / عبد الرحمن عمر حسبو

٢- السيد / حسبو عمر حسبو

٣- السيد / عائشة عمر حسبو

٤- السيد / بسمة الحياة عمر حسبو

ضـــــد

١ – السيد رئيس مجلس الوزراء.

٢– السيد/ وزير العدل.

٣– السيد/ وزير الإسكان.

٤– السيد/ محافظ الإسكندرية.

٥– السيد/ أحمد محمود داود.

٦– السيد/ سمير قطب سليمان.

٧– السيدة/ ليلى السيد عوض.

٨– السيد/ سعد حميدو سالم.

الإجراءات

بتاريخ السابع من أغسطس سنة ١٩٩٦، أودع المدعون صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة، طلباً للحكم بعدم دستورية نص المادتين (٤و٥) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فى ختامها الحكم برفض الدعوى.

وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريرا برأيها.

ونظرت الدعوى على النحو المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة.

حيث إن الوقائع -على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق-تتحصل فى أن المدعى عليهم كانوا قد أقاموا الدعوى رقم (٥٦٨) لسنة ١٩٨٦ أمام محكمة الإسكندرية الابتدائية طعنا على قرار لجنة تحديد الأجرة فى شان الطوابق التى يشغلونها بالعقار المبين بالأوراق، كما طعن المدعون – الملاك على القرار ذاته بالدعوى رقم ٥٧٢ لسنة ١٩٨٦ – ندبت المحكمة خبيراً خلص فى تقريره إلى أن الطوابق المعلاة تخضع فى تقدير أجرتها للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وان أجرتها تتراوح بين ٦٠ر٧٩ جنيها و ٩٠ر٨١ جنيها شهريا للوحدة ؛ والمحكمة قضت بما انتهى إليه الخبير ؛ طعن المدعون على ذلك الحكم بالاستئناف رقم ٧١٧ لسنة ٤٥ قضائية الإسكندرية ، وأثناء نظره دفعوا بعدم دستورية نص المادتين ٤و٥ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه ، وبعد تقديرها جدية الدفع رخصت لهم محكمة الموضوع رفع الدعوى الدستورية فأقاموها ، قاصرين أسباب طعنهم عن نص المادتين (٤و٥) فقرة أولى من القانون رقم١٣٦لسنة ١٩٨١.

وحيث إن النصين المطعون عليهما يجريان على النحو التالى:

مـادة ٤- "يتـولى مالـك المبنـى تحديـد الأجـرة وفقـا للـضوابط والمعـايير والتقـارير والدراسـات المنـصوص عليهـا فـى المـواد الـسابقة ويتضمن عقد الإيجار مقدار الأجرة المحـددة علـى هـذه الأسس . فإذا أبرم عقد الإيجار قبل إتمام البنـاء ، وحـددت فيه الأجـرة بـصفة مبدئية ، كان على مالك المبنى إخطار المـستأجر بـالأجرة المحـددة للمكـان وفقـا لأحكام هذا القانون وذلك خـلال ثلاثين يومـا مـن تـاريخ إتمـام البنـاء ، وبشرط ألا تجاوز الأجرة المبدئية إلا بمقدار الخمس.

وعلى المالك أن يمكن المـستأجر مـن الاطـلاع علـى المـستندات اللازمة لتحديد الأجرة وذلك خلال شهر من تاريخ التعاقـد أو مـن تـاريخ الإخطـار بحـسب الأحـوال " مـادة ١/٥ " إذا رأى المـستأجر أن الأجـرة التى حددها المالك تزيد على الحدود المنصوص عليها فى هذا القـانون جاز له خلال تسعين يوماً من تـاريخ التعاقـد أو مـن تـاريخ الأخطـار أو مـن تاريخ شغله للمكان ، أن يطلب من لجنة تحديـد الأجـرة المختـصة القيـام بتحديد أجرة المكان وفقا للأسس المنصوص عليها فى هذا القانون ".

وحيث إن المدعين ينعون على النصين المطعون عليهما:

أولا: أن المالـك يـستقل بتحديـد الأجـرة وفقـا لـضوابط ومعـايير وتقارير منـصوص عليهـا فـى القـانون بمـا لا يجيـز للجنـة أعمـال رأيهـا فـى تحديد الأجرة، لما فى ذلك من إهدار لارادة المالك وراغب الإيجـار ، فـى حـين أخـرج القـانون التـالى لـه – ٤ لـسنة ١٩٩٦ – علاقـة التـأجير مـن

نطاق القواعد الاستثنائية الآمرة وتركها خاضعة لسلطان الإرادة بما يخل بمبدأ حرية التعاقد.

ثانياً :أنهما إذ يجيزان إنقاص الأجرة بغير إرادة العاقدين إنما يناهضان مبادئ الشريعة الإسلامية التى تقضى بأن العقد شريعة المتعاقدين .

ثالثا :مساسهما بالملكية الخاصة ، وتقييدهما المالك فى غير ضرورة اجتماعية من مباشرة المكنات التى يتيحها هذا الحق ، وأهمها حقه فى احترام إرادته فى الأجرة التى حددها

رابعا: إخلالهما بمبدأ المساواة، إذ انحازا وأوجدا تميزا غير مبرر بمنحهما المستأجر دون المالك حق إخطار لجنة تحديد الأجرة.

خامساً :عدم ضبطهما سريان ميعاد إخطار اللجان ، بل ترك الخيار فيه للمستأجر بين تاريخ التعاقد أو الاخطار أو شغل المكان ، وإخلالهما من ثم بمبدأ تكافؤ الفرص تغليبا لجانب المستأجرين على الملاك . وحيث إن هذا النعى مردود، ذلك أن القانون وإن ألزم المالك فى تحديده المبدئى للأجرة بضوابط ومعايير وتقارير ودراسات نص عليها ، إلا أنه يبقى للجنة دور هام فى مراقبة التزام هذه الضوابط ، سيما وأن المالك يستطيع إذا ما أبرم العقد قبل إتمام البناء زيادة الأجرة المبدئية بمقدار الخمس ، وأخطار المستأجر بذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إتمام البناء ، ومن أجل ذلك نصت الفقرة الأخيرة من المادة الرابعة

على وجوب تمكين المستأجر من الاطلاع على المستندات اللازمة لتحديد الأجرة خلال شهر من تاريخ التعاقد أو من تاريخ الإخطار بحسب الأحوال فالعبرة إذن هى بوحدة الواقعة المتخذة مبدأ للجوء إلى اللجنة ، ممثلة فى استنفاد المالك فرصته فى تقدير الأجرة تقديرا مبدئياً ، وتحقق علم المستأجر علماً يقينياً بهذا التقدير .

ولا محاجة فى هذا الشان بمبدأ حرية التعاقد ، لما جرى عليه قضاء هذه المحكمة من أن المشرع يملك أن يتناول أنواعا من العقود ليحيط بعض جوانبها بتنظيم آمر يكون مستنداً إلى مصلحة مشروعة ؛ وإذ يهيمن على تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لقوانين الإيجارات الاستثنائية بتنظيم آمر ؛ بحيث لا يعدو كل اتفاق على مقدار الأجرة أن يكون تقديرا مبدئياً لا يعطل عمل القواعد الآمرة ولا يمنعها بل تظل هذه القواعد هى وحدها الحاكمة لتقديرها ؛ ولا ريب أن المشرع يملك بالمثل العدول دفعة واحدة أو تدريجياً عن هذه الفلسفة ، فإذا ما اعتنق فلسفة جديدة تدعو تحديد الأجرة لنظرية العرض والطلب اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ وفى النطاق الذى حدده ؛ فلا يسرى على الأماكن الخاضعة للقوانين السابقة عليه ؛ فتلك سنة التدرج .

وحيث إن النعى فى وجهه الثانى مردود ، بما استقر عليه قضاء هذه المحكمة من أن الأحكام الشرعية القطعية فى ثبوتها ودلالتها معاً ، هى وحدها التى يمتنع الاجتهاد فيها لأنها تمثل من الشريعة ثوابتها التى لا تحتمل تأويلاً أو تبديلاً ، أما الأحكام غير القطعية فى ثبوتها أو فى

دلالتها أو فيهما معاً ، فإن باب الاجتهاد يتسع فيها لتغير الزمان والمكان ، وتطور الحياة ، وتنوع مصالح العباد ؛ وهو اجتهاد وإن كان جائزاً ومندوباً من أهل الفقه ؛ فهو أوجب وأولى لولى الأمر ليواجه ما تقتضيه مصلحة الجماعة درءاً لمفسدة ، أو جلباً لمنفعة ، أو درءاً وجلباً للأمرين معاً ؛ وإذ كان الحكم القطعى الثبوت فى شأن العقود كافة ، هو النص القرآنى الكريم فى مستهل سورة المائدة : " يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود ". وقد اختلف الفقهاء اختلافا كبيراً فيما هو المقصود بالعقد فى مدلول الآية الكريمة ، ونضحت كتب المفسرين بهذا الاختلاف بما يؤكد على ظنية دلالة هذا النص بالرغم من قطعية ثبوته ، كما رحبت الآفاق لاجتهاد الفقهاء فى أحكام عقد الإيجار سواء من حيث مدته أو من ناحية قيمة الأجرة وجواز التسعير فيها شرعاً ، فحرمه البعض بينما أجازه آخرون بل أوجبه تحقيقاً للعدل الاجتماعى ، الأمر الذى تعين معه القول بأن تدخل المشرع فى أمر تحديد الأجرة ووضع ضوابط لتقديرها بقصد علاج أزمة الإسكان وتيسير الانتفاع بالأعيان المؤجرة لغالبية المواطنين ، ومواجهة الارتفاع الفاحش فى الإيجارات ، وتحقيق للتوازن فى العلاقة بين المؤجر والمستأجر دون حيف أو جور بما يؤدى إلى مصلحة معتبرة شرعاً ، لا يكون قد خرج عن دائرة ما اجتهد فيه الفقهاء ؛ ولم يخالف حكماً شرعياً قطعى الثبوت والدلالة ؛ ومن ثم مخالفة لأحكام الشريعة الإسلامية بأى وجه من الوجوه .

وحيث إنه عن النعى بمساس النصين الطعينين بالملكية الخاصة ، فإنه ولئن كان الدستور قد كفل حق الملكية الخاصة ، وحوطه بسياج من الضمانات التى تصون هذه الملكية، وتدرأ كل عدوان عليها ، إلا أنه فى ذلك كله لم يغفل الدور الاجتماعى لحق الملكية ،ومافتئ يجيز تحميلها ببعض القيود التى تقتضيها أو تفرضها ضرورة اجتماعية ، طالما لم تبلغ هذه القيود مبلغاً يصيب حق الملكية فى جوهره أو يعدمه جل خصائصه

وحيث إن قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن حرية التعاقد – وهى وثيقة الصلة بالحق فى الملكية – قاعدة أساسية يقتضيها الدستور صوناً للحرية الشخصية، وهذه الحرية التى تعتبر حقا طبيعياً ولازما لكل إنسان يستحيل وصفها بالإطلاق ؛ بل يجوز فرض قيود عليها وفق أسس موضوعية تكفل متطلباتها دون زيادة أو نقصان ؛ وفى إطار هذا التوازن تتحدد دستورية القيود التى يفرضها المشرع عليها ؛ لما كان ذلك ، وكان المشرع قد أورد بالنصين المطعون عليهما وغيرهما من مواد القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه ، تنظيما متكاملاً لتحديد أجرة الأماكن التى تسرى عليها أحكامه ؛ واضعاً أسساً وقواعد موضوعية لتقدير الأجرة ، وإجراءات تحديدها ؛ وأوكل ذلك إلى لجان إدارية تلتزم بالأسس الموضوعية التى حددها لها ، دون أن يجعل قراراتها نهائية ، وإنما أباح لذوى الشأن حق الطعن فيها أمام المحكمة الابتدائية المختصة ، ومن ثم كان لزاماً على المشرع – بما له من سلطة تقديرية – أن يتدخل بالتنظيم

موازنا بين مصلحة طائفة الملاك وطائفه المستأجرين ودون عسف أو استغلال ، عن طريق وضع أسس موضوعية عادلة لتقدير الأجرة ، فإن تدخله على هذا النحو يكون مستنداً إلى ضرورة اجتماعية تبرره .

وحيث إن المساواة فى المعاملة بين طرفى العلاقة الايجارية ، تقتضى وقد أفرد التنظيم الآمر الذى وضعه المشرع لتحديد الأجرة ، أحدهما - وهو المالك - بمكنة التقدير المبدئى للأجرة بل وزيادتها بمقدار الخمس ، وأخطار المستأجر بذلك خلال ميعاد معين من تاريخ إتمام البناء ؛ أن يمكن طرفها الآخر - وهو المستأجر- من الطعن على هذا التقدير أمام لجنة تحديد الأجرة فى ميعاد معين ، وإلا صار نهائياً فهذه المفارقة مردها إلى تباين مركز الطرفين ، وإلا فهل يطعن المالك على تقدير وضعه بنفسه ، وارتضاه لأجرة الأماكن محل المنازعة ؛ بما تنهدم به مظنة التمايز بين طرفى العلاقة الإيجارية من هذا الوجه .

وحيث إن الطعن طال الفقرتين الثانية والثالثة من المادة (٥) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه ؛ واللتين انتظمتا المحكمة المختصة بنظر الطعن على قرارات اللجان ، واحتكمتا فى شأن استئناف أحكامها إلى القواعد العامة ، إلا أن صحيفته خلت من بيان النص الدستورى المدعى مخالفة وأوجه المخالفة ، بما يجعله غير مقبول عملاً بنص المادة (٣٠) من قانون المحكمة الدستورية العليا الصادر بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعدم قبول الدعوى فى شقها المتعلق بالطعن بعدم دستورية نص الفقرتين الثانية والثالثة من المادة (٥) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه وبرفض ما عدا ذلك من طلبات ، وبمصاريف الكفالة ، وألزمت المدعين المصروفات ومبلغ مائتى جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

أمين السر　　　　　　　　　　رئيس المحكمة

القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦

المادة الاولى :

لا تسرى احكام القانونين رقمى ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقوانين الخاصة بايجار الاماكن الصادرة قبلهما على الاماكن التى لم يسبق تأجيرها ولا على الاماكن التى انتهت عقود ايجارها قبل العمل بهذا القانون او تنتهى بعده لاى سبب دون ان يكون لاحد حق البقاء طبقا للقانون .

المادة الثانية

تطبق احكام القانون المدنى فى شأن تأجير الاماكن المنصوص عليها فى المادة الاولى من هذا القانون خالية او مفروشة او فى شأن استغلالها او التصرف فيها .

المادة الثالثة

يلغى كل نص فى اى قانون اخر يتعارض مع احكام هذا القانون ٠

المادة الرابعة

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ويعمل به اعتبارا من اليوم التالى لتاريخ نشره ٠

القانون رقم ٥ لسنة ١٩٩٦

المادة الاولى :

يجوز التصرف بالمجان في الأراضي الصحراوية المملوكة للدولة او غيرها من الأشخاص الاعتبارية العامة او تاجيرها بايجار اسمي لاقامة مشروعات استثمارية عليها او للتوسع فيها .

ويصدر بتحديد المناطق التي تقع فيها الاراضي الصحراوية المشار اليها وبالقواعد والاجراءات المنظمة للتصرف بالمجان او التأجير قرار من رئيس الجمهورية .

ويتم تخصيص الارض اللازمة للمشروع بمراعاة حجم وطبيعة نشاطه وقيمة الاموال المستثمرة فيه .

المادة الثانية

لا تنتقل ملكية الاراضي الى المتصرف اليه قبل اتمام تنفيذ المشروع وبدء الانتاج الفعلي.

وتودع المحررات المتضمنة للتصرفات في مكتب الشهر العقارى المختص ويترتب على هذا الايداع الاثار المترتبة على شهر التصرفات العقارية وتسلم صور تلك المحررات الى ذوى

الشأن معفاة من جميع الرسوم بما فى ذلك رسوم الشهر والتوثيق ورسوم الدمغة ٠

المادة الثالثة

لا يجوز ان تزيد مدة الايجار على اربعين عاما تجدد ما دام المشروع قائما ٠

المادة الرابعة

اذا لم يتم تنفيذ المشروع وبدء الانتاج الفعلى خلال المدة التى تحدد فى قرار التخصيص يتعين على الجهة الادارية مالكة الارض استردادها ويجوز بيعها او تأجيرها لصاحب المشروع وفقا للاسعار السائدة فى المنطقة فى تاريخ الاسترداد ٠

المادة الخامسة

دون اخلال بحكم المادة السابقة يحظر استخدام الارض فى غير الغرض المخصصة من اجله ما لم يكن ذلك بموافقة الجهة المختصة كما يحظر التصرف فيها او فى اى جزء منها او تقرير اى حق عينى عليها او تمكين الغير منها قبل نقل مكليتها الى المتصرف اليه ويقع باطلا كل اجراء او تصرف يخالف ذلك ولا يجوز شهره ولكل ذى شأن التمسك بالبطلان او طلب الحكم به وعلى المحكمة ان تقضى به من تلقاء نفسها ٠

المادة السادسة

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ويعمل به اعتبارا من اليوم التالى لتاريخ نشره ٠

القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧

(المادة الاولى)

اذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى او صناعى او مهنى او حرفى فلا ينتهى العقد بموت المستأجر ويستمر لصالح الذين يستعملون العين من ورثته فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الاصلى طبقا للعقد ازواجا واقارب حتى الدرجة الثانية ذكورا واناثا من قصر وبالغين يستوى فى ذلك ان يكون الاستعمال بالذات او بواسطة نائب عنهم ، واعتبارا من اليوم التالى لتاريخ نشر هذا القانون المعدل لا يستمر العقد بموت احد من اصحاب حق البقاء فى العين الا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الاصلى دون غيره ولمدة واحدة٠

التطبيقات القضائية

عقد الايجار المبرم لمزاولة نشاط تجارى او صناعى او مهنى او حرفى خضوعه للقيود التى وضعها المشرع لامتداده واستمراره لصالح الورثة تغيير المستأجر الغرض المنصوص عليه فى العقد بعد استلامه الروثة تغيير المستأجر الغرض المنصوص عليه فى العقد العين المؤجرة بعلم

المؤجر وبموافقته اثره عدم الاعتداد بما اثبت بعقد الايجار غرضا للاستعمال ٠ جواز اثبات هذا التغيير بكافة طرق الاثبات انتقال الايجارة الى ورثة المستأجر الاصلى بعد وفاته مناطه استعمالهم العين فى ذات النشاط الذى كان يمارسه حال حخياته بالنظر الى وقت وقوع الامتداد حقهم فى الانتفاع بالعين المؤجرة بذات الحقوق التى كانت للمستأجر الاصلى علة ذلك المواد ١ ، ٤ ، ٥ ، ٦ ق ٦ لسنة ١٩٧٧ ٠

(الطعن رقم ٨٧٤٠ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٠٠٠/٤/٢ لم ينشر بعد)

ان النص فى الفقرة الاولى من المادة الاولى من القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ – فى ضوء ما جاء بالمذكرة الايضاحية – يدل على ان المشرع اراد استمرار الورثة فى ذات النشاط الذى كان يمارسه مورثهم عند وفاته سواء اكان الغرض من الاجارة قد تحدد بمقتضى عقد الايجار المكتوب ذاته ، او تعدل باتفاق طرفيه المستفاد من رضاء المؤجر به صراحة او ضمنا لان كل ذلك يتم طبقا للعقد ، ويؤكد هذا النظر ما جاء بالمادة السابعة من اللائحة التنفيذية لهذا القانون من انه (ويشترط لاستمرار العقد لصالح المستفيدين من الورثة ان يستعملوا العين فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الاصلى طبقا للعقد ، او النشاط الذى اتفق عليه بعد ذلك كتابة بين المؤجر واى من المستأجرين المتعاقبين ، ، او النشاط الذى اضطر المستأجر لممارسته بسبب نقل صناعته او مهنته او حرفته خارج الكتلة السكنية او لسبب انقراضها والذى لا يلحق ضررا

بالمبنى ولا بشاغليه) فلم يشترط موافقة المؤجر كتابة على تغيير النشاط الا بالنسبة لورثة المستأجر دون المستأجر الاصلى ٠

(الطعن رقم ٥٣ لسنة ٧٠ ق جلسة ٢٠٠١/١/١٥ لم ينشر بعد)

عقد الايجار المبرم لمزاولة نشاط تجارى او صناعى او مهنى او حرفى استمراره لصالح المستفيدين مناطه استعمالهم العين فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الاصلى طبقا للعقد حال حياته وقت وقوع الامتداد م ١ ، ٤ ، ٥ ق ٦ لسنة ١٩٩٧ ٠

(الطعن رقم ١٦٧٩ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٠٠١/٦/٢٠ لم ينشر بعد)

اذا كان لورثة المستأجر الاصلى الذى تتوافر فيه الشروط المنصوص عليها فى الفقرة الاولى من المادة الاولى ان ينقلوا الى ورثتهم هم ازواجا واقارب الى الدرجة الثانية حق الاجارة وبالشروط الواردة فيها لمرة واحدة بعد ١٩٩٧/٣/٢٧ ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى باخلاء الطاعن من عين النزاع لان العقد سبق ان استمر لوالد الطاعن بوفاة جده المستأجر الاصلى بتاريخ ١٩٧٨/٦/٢٥ ومن ثم لا يتكرر استمراره اليه بوفاة والده بتاريخ ١٩٩٧/١١/٢٦ عملا بنص الفقرة الثانية التى توجب الاستمرار لمرة واحدة فانه يكون قد اعمل حكما باثر رجعى بما يعيبه بالخطأ فى تطبيق القانون ٠

(الطعن رقم ٢٣٢٤ لسنة ٧٢ ق جلسة ٢٠٠٤/١٠/١١ لم ينشر بعد)

اذ كان الطاعنون قد تمسكوا امام محكمة الموضوع بانهم يستعملون عين النزاع فى ذات النشاط الذى كان يزاوله مورثهم

المستأجر الاصلى قبل وفاته بواسطة نائب عنهم وهو الاستاذ (٠٠٠٠) المحامى بتكليف من نقابة المحامين ، وقد تأيد ذلك باقوال شاهديهما امام محكمة اول درجة واقوال شاهديهما فى الدعوى رقم (٠٠٠) لسنة (٠٠٠) مساكن كفر الدوار ومنها المحامى سالف الذكر الذى شهد بانه يباشر النشاط بعين النزاع لحساب ورثة المستأجر الاصلى ، كما انهم قدموا المستندات الدالة على حصول ابنه المستأجر على ليسانس الحقوق وقيدها بالجدول العام لنقابة المحامين بتاريخ ٢٠٠٢/١٠/٢ قبل صدور الحكم المطعون فيه - لمزاولة ذات مهنة مورثها المستأجر الاصلى بما يتحقق به شرط امتداد عقد الايجار اليهم تطبيقا لنص الفقرة الاولى من المادة الاولى من القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ ، واذ خالف حكم المطعون فيه هذا النظر واقام قضاءه بانهاء عقد الايجار والتسليم على ما استخلصه من اقوال شاهدى الطاعنين من ان الاخرين لم يثبتوا مباشرتهم ذات نشاط مورثهم المستأجر الاصلى بعين النزاع سواء بانفسهم او بواسطة نائب عنهم ، وكان هذا الاستخلاص من الحكم غير سائغ ولا تؤدى اليه مدلول تلك الشهادة ولا تنتجه اوراق الدعوى ، كما انه يخالف دلالة المستندات المقدمة من الطاعنين والتى تثبت مباشرة ذات نشاط المورث بالعين بواسطة احد المحامين المكلفين من نقابة المحامين وتؤكد ان للمستأجر الاصلى ابنة تمارس ذات مهنة المحاماة خلفا لوالدها من قبل صدور الحكم المطعون فيه فان الحكم يكون معيبا ٠

(الطعن رقم ٣٢٨ لسنة ٧٣ ق جلسة ٢٠٠٤/١٠/٢١ لم ينشر بعد)

اذ كانت عين النزاع مؤجرة الى مورث الطاعن ليزاول فيها مهنة المحاماة وقد توفى عام (٠٠٠) وقت ان كان الطاعن قاصرا فظلت العين مغلقة الى ان قيد بنقابة المحامين عام (٠٠) قبدأ فى استغلالها فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الاصلى واستلم المطعون ضده الاجرة من الورثة بعد وفاة مورثهم مما ينبىء على ان نية الطاعن لم تتجه الى التخلى عن عين النزاع او عدم الرغبة فى استعمالها وان مجرد التوقف المؤقت عن استعمالها كان بسبب قصر الطاعن وعند تخرجه من كلية الحقوق وقيدة بنقابة المحامين استغلها فى ذات النشاط وكان مجرد عدم انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة لفترة طالت ام قصرت ليس سببا من اسباب الاخلاء طالما انه قائم بالتزاماته قبل المؤجر واخصها الوفاء بالأجرة ، واذ اقام الحكم المطعون فيه قضاءه بتسليم عين النزاع على ما اورده من ثبوت غلقها من تاريخ وفاة المستأجر حتى تاريخ مزاولة النشاط عام (٠٠٠) وان الطاعن لم يعمل بالمحاماة حتى (/ /) تاريخ قيده بنقابة المحامين رغم ان ذلك التوقف مؤقت اقتضته ظروف الطاعن من انه كان قاصرا وقت الوفاة فانه يكون فضلا عن فساده فى الاستدلال معيبا بمخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه ٠

(الطعن رقم ١٠٧ لسنة ٧٤ ق جلسة ٢٠٠٥/٢/٢٧ لم ينشر بعد)

اذ كان الحكم المطعون فيه قد قضى بالغاء الحكم المستأنف وبالاخلاء والتسليم تاسيسا على ان عقد ايجار العين موضوع النزاع امتد الى زوج المستأجرة الاصلية وبوفاته انتهى العقد لعدم وجود من يمتد له

قانونا - رغم ان الثابت من تقرير الخبير المنتدب فى الدعوى ان الأخير كان يمارس النشاط بالعين المؤجرة لصالح المستاجرة الاصلية - وحجبه ذلك عن بحث دفاع الطاعن المؤيد بالمستندات المقدمة منه من انه من المستفيدين من عقد الايجار باعتباره ابن بنت المستأجرة الاصلية وان زوج الاخير كان يمارس النشاط بعد وفاتها لحساب الورثة جميعا وهو دفاع يتغير به - ان صح - وجه الراى فى الدعوى فانه يكون معيبا ٠

(الطعن رقم ٨٤٦ لسنة ٧٤ ق جلسة ٢٠٠٥/٣/١٧ لم ينشر بعد)

اذ كان دفاع الطاعنة الاولى امام محكمة الموضوع قد جرى على انها ارملة المستأجر الاصلى لعين النزاع وانها تدير المحل خلفا له من تاريخ وفاته فى (٠٠٠) وتقوم بسداد القيمة الايجارية للمطعون ضده وان الطاعن الثانى نجل احد شركاء المورث فى شركة لا زالت قائمة تتخذ من عين النزاع مقرا لها وان الطاعن الثانى مجرد عامل لديها بالاجر ، واذ قضى الحكم المطعون فيه رغم ذلك بالاخلاء والتسليم على ما ضمنه اسبابه من صدور حكم المحكمة الدستورية العليا بعدم امتداد عقد الايجار الى الورثة الشركاء وذلك دون ان يحقق دفاع الطاعنة السالف ذكره من انها مارست ذات النشاط الذى كان يمارسه مورثها قبل وفاته وتوافر لها شروط اعمال المادة الاولى من القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ سالفة البيان فامتد اليها عقد ايجار محل النزاع ولم تتخل عنه للشركاء او للغير دون موافقة المطعون ضده ورغم ان هذا الدفاع هو دفاع جوهرى من شأنه ان يتغير به وجه الراى فى الدعوى ، فانه يكون معيبا ٠

(الطعن رقم ١٦٤٥ لسنة ٦٧ق جلسة ٢٠٠٥/٦/٢ لم ينشر بعد)

(المادة الثانية)

استثناء من احكام الفقرة الاولى من المادة السابقة يستمر العقد لصالح من جاوزت قرابته من ورثة المستأجر المشار اليه فى تلك الفقرة الدرجة الثانية متى كانت يده على العين فى تاريخ نشر هذا القانون وتستند الى حقه الثابت فى البقاء فى العين ، وكان يستعملها فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستاجر الاصلى طبقا للعقد وينتهى العقد بقوة القانون بموته او تركه اياها ٠

(المادة الثالثة)

تحدد الأجرة القانونية للعين المؤجرة لغير اغراض السكنى المحكومة بقوانين ايجار الاماكن بواقع :-

- ثمانية امثال الأجرة القانونية الحالية للاماكن المنشأة قبل اول يناير من عام ١٩٤٤ ٠
- وخمسة امثال الأجرة القانونية الحالية للاماكن المنشأة من اول يناير عام ١٩٤٤ وحتى ٤ نوفمبر من عام ١٩٦١ ٠

- *وا ربعة امثال الأجرة القانونية الحالية للاماكن المنشأة من نوفمبر من عام ١٩٦١ وحتى اكتوبر من عام ١٩٧٣ ٠*
- *وثلاثة امثال الاجرة القانونية الحالية للاماكن المنشأة فى ٧ اكتوبر عام ١٩٧٣ وحتى ٩ سبتمبر من عام ١٩٧٧ ٠*
- *ويسرى هذا التحديد اعتبارا من موعد استحقاق الاجرة التالية لتاريخ نشر هذا القانون ٠*
- *وتزداد الأجرة القانونية الحالية للاماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر عام ١٩٧٧ وحتى ٣٠ يناير من عام ١٩٩٦ بنسبة ١٠٪ اعتبارا من ذات الموعد ٠*
- *ثم تستحق زيادة سنوية بصفة دورية فى نفس هذا الموعد من الأعوام التالية بنسبة ١٠٪ من قيمة اخر اجرة قانونية لجميع الاماكن انفة الذكر ٠*

التطبيقات القضائية

دعوى الاخلاء لعدم الوفاء بالأجرة منازعة المستأجر جديا فى مقدار الأجرة القانونية وجوب الفصل فى هذه المنازعة باعتبارها مسألة اولية لازمة للفصل فى طلب الاخلاء ٠

(الطعن رقم ٢٤٧٩ لسنة ٦٨ ق جلسة ١٩٩٩/١١/٢٩ لم ينشر بعد)

تمسك الطاعن بعدم مطابقة الأجرة الواردة بعقد الايجار للاجرة القانونية لعين النزاع وطلبه ندب خبير لتحقيق دفاعه قضاء الحكم المطعون فيه بالاخلاء محتسبا الزيادة المقررة بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ على اساس الأجرة الواردة بالعقد دون ان يعرض لهذا الخلاف باعتباره مسألة اولية لازمة للفصل فى طلب الاخلاء ٠ خطا حجبة عن الوصول الى الاجرة القانونية الواجبة الاعمال ومدى صحة التكليف بالوفاء بها ٠

(الطعن رقم ٨٢ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٠٠٠/١/١٩ لم ينشر بعد)

الاخلاء للتأخير فى سداد الأجرة شرطه ثبوت تخلف المستأجر عن الوفاء بها معدلة بالزيادة او النقصان منازعة المستاجر جديا فى مقدارها لخلاف فى تفسير نص قانونى اثره وجوب الفصل فى هذه المنازعة باعتبارها مسألة اولية لازمة للفصل فى طلب الاخلاء ٠

(الطعن رقم ٩٦١١ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٠٠٠/٦/٢١ لم ينشر بعد)

تمسك الطاعن بان العقار الكائن به عين النزاع انشىء فى الفترة من يناير سنة ١٩٤٤ وحتى نوفمبر سنة ١٩٦٠ تدليله على ذلك بان عقد الايجار حرر فى ١٩٦٠/١/١ وطلبه ندب خبير لتحديد الزيادة المقررة بالقانون ٦ لسنة ١٩٩٧ دفاع جوهرى قضاء الحكم المطعون فيه بالاخلاء لعدم الوفاء بالأجرة وبالزيادة القانونية دون ان يعرض لهذا الدفاع واثره على صحة التكليف بالوفاء قصور ٠

(الطعن رقم ١٣١٣ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٠٠٠/١١/٨ لم ينشر بعد)

الحكم بالاخلاء لتخلف المستاجر عن الوفاء بالأجرة شرطه منازعة المستأجر بشأن تحديد مقدار الأجرة القانونية المستحقة اثره وجوب الفصل فى هذه المنازعة باعتبارها مسألة اولية لازمة للفصل فى طلب الاخلاء التكليف بالوفاء بها وقوعه باطلا .

(الطعن رقم ٤ لسنة ٧٠ ق جلسة ٢٠٠١/٥/٢٧ لم ينشر بعد)

تحديد مقدار الزيادة فى اجرة الاماكن غير السكنية ق ٦ لسنة ١٩٧٧ العبرة فيه بتاريخ انشاء العين شرطه . خضوع الاجرة ابتداء لقانون ايجار الاماكن الزيادة فى اجرة الاماكن التى تدخل المشرع واخضعها للقانون المذكور . العبرة فى تحديد مقدارها بتاريخ هذا التدخل .

(الطعن رقم ١٩٤٠ لسنة ٧٠ ق جلسة ٢٠٠١/٦/١٠ لم ينشر بعد)

تمسك الطاعن بعدم مطاابقة الاجرة الواردة بعقد الايجار للاجرة القانونية لعين النزاع وتدليله على ذلك بالمستندات التفات الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع ايرادا وردا وقضاؤه بالاخلاء استنادا الى ان الأجرة المكتوبة فى عقد الايجار هى الأجرة القانونية دون ان يفصل فى الخلاف حول حقيقتها ودون ان يتثبت من مقدارها وصولا لتحديد الزيادة المقررة بالقانون ٦ لسنة ١٩٩٧ رغم انها مسألة اولية لازمة للفصل فى طلب الاخلاء خطأ وقصور .

(الطعن رقم ١٦٨٤ لسنة ٧٠ ق جلسة ٢٠٠١/٦/١١ لم ينشر بعد)

الزيادة فى القيمة الايجارية للاماكن المؤجرة لغير السكنى م ٣ ق ٦ لسنة ١٩٩٧ وجوب حسابها على اساس القيمة الايجارية المتخذة اساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية فى ذات وقت الانشاء لا على اساس الأجرة الواردة بعقد الايجار ٠

(الطعن رقم ٣٥٦ لسنة ٧٠ ق جلسة ٢٠٠١/٦/١٧ لم ينشر بعد)

تحديد الأجرة القانونية للعين المؤجرة لغير اغراض السكنى م ٣ ق ٦ لسنة ١٩٩٧ العبرة فيه بتاريخ انشاء المبنى لازمه ٠ وجوب الفصل فى النزاع حول تاريخ انشاء المبنى قبل الفصل فى طلب الاخلاء ٠

(الطعن رقم ٢٢١٨ لسنة ٧٠ ق جلسة ٢٠٠١/٦/٢٠ لم ينشر بعد)

ان النص فى المادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبعض الاحكام الخاصة بايجار الاماكن غير السكنية والمواد ١ / ١١ ، ١٤ من لائحته التنفيذية – يدل على ان المشرع استهدف من تقرير زيادة اجرة الاماكن المؤجرة لغير اغراض السكنى علاج اثار تدخله بتقييد سلطة المؤجر فى تحديد الأجرة فاراد رفع الغبن الذى لحق بملاك العقارات بمقدار يتناسب مع هذا الغبن والعبرة فى نظر المشرع للتعرف على مقدار الزيادة هو بتاريخ انشاء العين اذا كانت تخضع – ابتداء – لقانون ايجار الاماكن اما اذا كانت العين تخضع لمبدأ حرية المتعاقدين فى تحديد الاجرة والمدة بان تكون العين مفروشة او لوقوعها فى قرية لا يسرى عليها قانون ايجار الاماكن ثم تدخل المشرع واخضع العين لقانون ايجار

الاماكن فيكون تاريخ تدخل المشرع هو المعول عليه فى تحديد مقدار الزيادة ويؤيد هذا ما صرح به المشرع فى المادة الثالثة من القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ من ان مناط الزيادة ان تكون الأجرة القانونية محكومة بقانون ايجار الاماكن فحيثما وجدت اجرة قانونية محكومة بقانون ايجار الاماكن وجبت الزيادة ٠

(الطعن رقم ١٧٣٥ لسنة ٧٠ ق جلسة ٢٠٠١/٧/٢ لم ينشر بعد)

اذا كان الثابت ان الطاعن قد تمسك امام محكمة الموضوع بان الدكانين منشأن فى عام ١٩٦٤ وان الأجرة الواردة بالعقدين المؤرخين ١٩٧٨/١١/١ ليست اجرتهما القانونية وهو ما ثبت من تقرير الخبير المنتدب فى الدعوى الذى اورد ان الدكانين منشآن عام ١٩٦٤ وان اجرتهما المتخذة اساسا للضريبة مقدارها ٩,٦ جنيها وذهب الى انه لم يصدر قرار من اللجنة بتحديد الأجرة وانه عاجز عن معرفة الأجرة القانونية دون ان يبين الاساس الذى حددت عليه الضريبة العقارية ، واذ قضى الحكم المطعون فيه بالاخلاء استنادا الى ان الاجرة المكتوبة فى عقد الايجار هى الاجرة القانونية رغم منازعة الطاعن فى مطابقتها لهذه الاجرة ودون ان يفصل فى الخلاف حول حقيقة هذه الاجرة ويتثبت من مقدارها لتحديد الزيادة المقررة بالقانون ٦ لسنة ١٩٩٧ على الرغم من انها مسألة اولية لازمة للفصل فى طلب الاخلاء فانه يكون معيبا بالخطأ فى تطبيق القانون فضلا عن القصور فى التسبيب ٠

(الطعن رقم ٢١ لسنة ٧١ ق جلسة ٢٠٠١/١٢/٢٤ لم ينشر بعد)

حددت المادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل بعض الأحكام الخاصة بايجار الاماكن غير السكنية الاجرة القانونية التى استحقت قبل ١٩٩٧/٣/٢٧ المحددة فى القانون الذى يحكم العين بما ورد عليها من نقص او زيادة حتى تاريخ العمل بالقانون المذكور وحددت نسبة خمسة امثال الأجرة القانونية الحالية للاماكن المنشأة من اول يناير ١٩٤٤ وحتى ٤ نوفمبر ١٩٦١ ، ثم تستحق زيادة سنوية بصفة دورية فى نفس هذا الموعد من الاعوام التالية بنسبة ١٠٪ من قيمة اخر اجرة قانونية لجميع الاماكن انفة الذكر ، وقد تضمن قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٩٧ اللائحة التنفيذية للقانون ٦ لسنة ١٩٩٧ ونصت المادة ١٤ منها على " لا يستحق المالك سوى نصف ما ذكر فى المادتين السابقتين من امثال ونسب فى حالة الجمع فى تأجير المكان الواحد بين غرض السكنى وغير غرض السكنى ٠

(الطعن رقم ١٩١ لسنة ٧١ ق جلسة ٢٠٠٢/٢/١٠ لم ينشر بعد)

لئن كانت اللائحة التنفيذية للقانون ٦ لسنة ١٩٩٧ الصادر بقرار رئيس الجمهورية ٢٣٧ لسنة ١٩٩٧ والمعمول بها من اليوم التالى لتاريخ نشرها بالجريدة الرسمية فى ١٩٩٧/٧/١٦ بعد ان افردت بابا كاملا لتحديد الأجرة القانونية وزيادتها طبقا للقانون نصت فى المادة ١٧ منها على ان " على كل من المؤجرين والمستأجرين تعديل اوضاعهم وفقا لجميع الاحكام المنصوص عليها فى هذه اللائحة ، وذلك خلال ستين يوما من تاريخ العمل بها " لا يصبح هذا النص – سببا لتعطيل احكام

القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ – ولا تعديل تاريخ نفاذه منذ اليوم التالى لتاريخ نشره فى ١٩٩٧/٣/٢٦ لان المادة ١٤٤ من الدستور تنص على ان " يصدر رئيس الجمهورية اللوائح اللازمة لتنفيذ القوانين بما ليس فيه تعديل او تعطيل لها او اعفاء من تنفيذها " وهو ما يعدم كل قيمة تشريعية لنص المادة ١٧ سالفة الذكر ، الا انه يتبقى فيه انه اشار الى حقيقة واقعية وبديهية حاصلها ان صدور القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الاجرة بالزيادة على النحو الوارد بنص المادة الثالثة منه من شانه ان يحدث ارتباكا للمستاجر تقتضيه ان يبحث عن تاريخ انشاء المبنى ، ومقدار اجرته القانونية وما لحقها من تعديل بالقوانين المتعاقبة ثم يقوم بحساب مقدار الاجرة الجديدة وتدبير ما طرأ على التزامه من تعديل ، وهى امور من شانها بطبيعتها ان تجعل المستاجر فى تخلف عن اداء الاجرة وزيادتها فى مواعيدها لمدة معقولة الا يعتبر مسوفا هذا امر على المحاكم اعتباره احتراما لما يقتضيه العقل – بصرف النظر عن بطلان النصوص ٠

(الطعن رقم ٢٣٣١ لسنة ٧١ ق جلسة ٢٠٠٢/٩/١٠ لم ينشر بعد)

تمسك الطاعن بدفاع مفاده بطلان تكليفه بالوفاء باجرة المدة من ٢٠٠١/٩/١ حتى ٢٠٠٢/٥/٣١ لتضمنه المطالبة باجرة مسددة للمؤجر الاصلى – احد الملاك السابقين على الشيوع – بموجب ايصالات بسدادها عن المدة من ٢٠٠١/٩/١ حتى ٢٠٠٢/١٢/٣١ والتى لم يطعن عليها المطعون ضده باى منطعن ولتضمنه ايضا المطالبة باجرة تجاوز الاجرة المستحقة قانونا لاحتسابه الزيادة المقررة بالقانون ٦ لسنة ١٩٩٧

بواقع ثمانية امثال الاجرة رغم ان العقار انشىء فى ٥٩/٦٠ فتحسب الزيادة بواقع خمسة امثال الأجرة فقط عملا بالمادة الثالثة من هذا القانون ، فضلا عن ان الانذار الموجه له من المطعون ضده بحوالة حق الايجار اليه بشراء الأخير حصة قدرها ١٣ س ١٧ ط فى عقار النزاع بتاريخ ٢٠٠١/٤/٤ لا يحاج به الطاعن لعدم تضمنه حوالة عقد الايجار اذ ان المؤجر فيه لم يكن ضمن البائعين فى هذا العقد ولم يتصرف المؤجر فى نصيبه الشائع فى العقار الى المطعون ضده الا بموجب عقد البيع الابتدائى المؤرخ ٢٠٠٢/١/١٥ الا بما مفاده ان الوفاء للمؤجر يبرىء ذمته – اى الطاعن – من دين الأجرة المطالب بها بالتكليف واذ التفت الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع الجوهرى واقام قضاءه بالاخلاء على سند من عدم وفاء المستاجر الأجرة معتدا بهذا التكليف دون ان يقسط هذا الدفاع حقه فى الرد وصولا الى نفاذ هذه الحوالة فى حق الطاعن من عدمه وصحة الوفاء بالأجرة للمؤجر الاصلى واثر ذلك على التكليف بالوفاء فانه يكون معيبا ٠

(الطعن رقم ٢٤٧٣ لسنة ٧٣ ق جلسة ٢٠٠٤/١١/١٨ لم ينشر بعد)

اذ صدر القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الأجرة بالزيادة على النحو الوارد بنص المادة الثالثة منه من شانه ان يحدث ارتباكا للمستأجر تقتضيه ان يبحث عن تاريخ انشاء المبنى ومقدار اجرته القانونية وما لحقها من تعديل بالقوانين المتعاقبة ثم يقوم بحساب مقدار الاجرة الجديدة وتدبير ما طرأ على التزامه من تعديل ، وهى امور من شانها

بطبيعتها ان تجعل المستأجر متى تخلف عن اداء الأجرة وزيادتها فى مواعيدها لمدة معقولة الا يعتبر مسوفا وهذا امر على المحاكم اعتباره احتراما لما يقتضيه العقل ٠

(الطعن رقم ٣١٠٩ لسنة ٧٤ ق جلسة ٢٠٠٥/٣/١٦ لم ينشر بعد)

اذا كان البين من الأوراق ان التكليف بالوفاء السابق على رفع الدعوى الماثلة المعلن للطاعن بتاريخ ٢٠٠٢/٣/٢٣ – المقدم ضمن حافظة مستندات المطعون ضدها امام محكمة اول درجة – قد تضمن فى مدوناته تكليف الطاعن بالوفاء بمبلغ مقداره ٢٥٤٦ جنيها قيمة الأجرة المستحقة عليه عن العين محل النزاع المؤجرة لغير اغراض السكنى عن مدة ٣٧ شهرا من ١٩٩٤/٣/١ حتى ١٩٩٧/٣/٣١ بواقع جنيها شهريا بالاضافة الى مبلغ ٢٥٢,٣٤ جنيه مقابل الضرائب العقارية – حسبما احتسبتها المطعون ضدها بواقع ١١٪ من قيمة الأجرة بمبلغ ٦,٨٢ جنيه شهريا ، كما تضمن ايضا تكليف الطاعن بالوفاء بالأجرة والزيادة القانونية المقررة عن العين عن الفترة من ١٩٩٧/٤/١ حتى اخر فبراير سنة ٢٠٠٢ بمبلغ مقداره ٦٦٠٦,٧٢ جنيه عن السنة الاولى اعتبارا من ١٩٩٧/٤/١ حتى ١٩٩٨/٣/٣١ بواقع ٦٢ جنيها شهريا × ٨ امثال = ٤٩٦ جنيها × ١٢ شهر = ٥٩٥٢ جنيها بالاضافة الى مبلغ مقداره ٦٥٤,٧٢ جنيه مقابل الضرائب العقارية عن تلك السنة بواقع ١١٪ من مقدار الأجرة السنوية المشار اليها بواقع ٥٤,٥٦ جنيه شهريا ، فى حين انه كان يتعين احتساب مقابل الضرائب العقارية وفقا للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ من مقدار الأجرة

الشهرية قبل زيادتها الى ٨ امثال فتكون قيمة الضرائب العقارية مبلغ ٦,٨٢ جنيه شهريا يضاف الى الأجرة بعد زيادتها وليس مبلغ ٥٤,٥٦ جنيه شهريا حسبما جاء بالتكليف ومن ثم تكون المطعون ضدها قد ادخلت قيمة الضرائب فى حساب الأجرة القانونية التى اجرت عليها مضاعفة الأجرة وفى حساب الزيادة الدورية عن المدة من ١٩٩٧/٤/١ حتى اخر فبراير سنة ٢٠٠٢ بالمخالفة لنص المادة ١٥ من اللائحة التنفيذية للقانون المشار اليه ويكون التكليف بذلك قد وقع باطلا حابط الاثر ولا يصلح اساسا لدعوى الاخلاء لتضمنه المطالبة بما يجاوز الأجرة المستحقة فى ذمة الطاعن ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى باخلاء العين محل النزاع - استنادا الى التكليف المشار اليه - فانه يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون ٠

(الطعن رقمك ٢٠٩٣ لسنة ٧٣ ق جلسة ٢٠٠٥/٤/٢٧ لم ينشر بعد)

النص فى المادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ ، والمواد ١ ، ١١ ، ١٤ من اللائحة التنفيذية يدل - على ان المشرع استهدف ايضا من تقرير هذه الزيادة - كما هو الشأن فيما تغياه من المادة السابعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - علاج اثار تدخله بتقييد سلطة المؤجر فى تحديد الأجرة ورفع الغبن الذى اصاب ملاك العقارات بمقدار ما لحق بهم منه ، وان العبرة فى نظره للتعرف على مقدار الزيادة هى بتاريخ انشاء العين اذا كانت تخضع ابتداء لقوانين ايجار الاماكن ، اما اذا كانت العين خاضعة لمبدأ حرية المتعاقدين فى تحديد الأجرة والمدة كان تكون

واقعة فى قرية لا يسرى عليها قانون ايجار الاماكن ثم تدخل المشرع واخضعها لذلك القانون ، فان تاريخ تدخل المشرع يكون هو المعول عليه فى تحديد مقدار الزيادة ، ويؤيد هذا ما اورده المشرع فى المادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ من ان مناط الزيادة ان تكون الأجرة محكومة بقوانين ايجار الاماكن فحيثما وجدت اجرة محكومة باحد تلك القوانين وجبت الزيادة ٠

(الطعن رقم ٢٣٣٠ لسنة ٧٤ ق جلسة ٢٠٠٥/٥/١٨ لم ينشر بعد)

الزيادة فى اجرة الاماكن المؤجرة لغير اغراض السكنى م ٣ ق ٦ لسنة ١٩٩٧ العبرة فى احتسابها بتاريخ انشاء المبنى ٠

(الطعن رقم ٢٧ لسنة ٧٤ ق جلسة ٢٠٠٥/٥/٢٥ لم ينشر بعد)

المادة الرابعة

تسرى احكام هذا القانون على الاماكن المؤجرة بغير السكنى التى يحكمها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار اليه والقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الاحكام الخاصة بتأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستاجر والقوانين الخاصة بايجار الاماكن الصادرة قبلهما ولا تسرى احكامه على الاماكن المذكورة التى يحكمها القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن سريان احكام القانون المدنى على الاماكن

التى لم يسبق تأجيرها لاماكن التى انتهت وتنتهى عقود ايجارها دون ان يكون لاحد حق البقاء فيها ٠

التطبيقات القضائية

عقد الايجار المبرم لمزاولة نشاط تجارى او صناعى او مهنى او حرفى خضوعه للقيود التى وضعها المشرع لامتداده واستمراره لصالح الورثة تغيير المستاجر الغرض المنصوص عليه فى العقد بعد استلامه العين المؤجرة بعلم المؤجر وبموافقته اثره عدم الاعتداد بما اثبت بعقد الايجار غرضا للاستعمال جواز اثبات هذا التغيير بكافة طرق الاثبات انتقال الايجارة الى ورثة المستاجر الاصلى بعد وفاته مناطه استعمالهم العين فى ذات النشاط الذى كان يمارسه حال حياته بالنظر الى وقت وقوع الامتداد حقهم فى الانتفاع بالعين المؤجرة بذات الحقوق التى كانت للمستاجر الاصلى علة ذلك المواد ١ ، ٤ ، ٥ ، ٦ ق ٦ لسنة ١٩٩٧ ٠

ـ الطعن رقم ٨٧٤ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٠٠٠/٤/٢ لم ينشر بعد)

عقد الايجار المبرم لمزاولة نشاط تجارى او صناعى او مهنى او حرفى استمراره لصالح المستفيدين مناطه استعمالهم العين فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستاجر الاصلى طبقا للعقد حال حياته وقت وقوع الامتداد م ١ ، ٤ ، ٥ ق ٦ لسنة ١٩٩٧ ٠

(الطعن رقم ١٦٧٧٩ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٠٠١/٦/٢٠ لم ينشر بعد)

المادة الخامسة

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به من يوم التالى لتاريخ نشره عدا الفقرة الاولى من المادة الاولى منه فيعمل بها اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار اليه ٠

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة وينفذ كقانون من قوانينها ٠

التطبيقات القضائية

عقد الايجار المبرم لمزاولة نشاط تجارى او صناعى او مهنى او حرفى خضوعه للقيود التى وضعها المشرع لامتداده واستمراره لصالح الورثة تغيير المستاجر الغرض المنصوص عليه فى العقد بعد استلامه العين المؤجرة بعلم المؤجر وبموافقته اثره عدم الاعتداد بما اثبت بعقد الايجار غرضا للاستعمال جواز اثبات هذا التغيير بكافة طرق الاثبات انتقال الايجارة الى ورثة المستاجر الاصلى بعد وفاته مناطه استعمالهم العين فى ذات النشاط الذى كان يمارسه حال حياته بالنظر الى وقت وقوع الامتداد حقهم فى الانتفاع بالعين المؤجرة بذات الحقوق التى كانت للمستأجر الاصلى علة ذلك المواد ١ ، ٤ ، ٥ ، ٦ ق ٦ لسنة ١٩٩٧ ٠

(الطعن رقم ٨٧٤٠ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٠٠٠/٤/٢ لم ينشر بعد)

عقد الايجار المبرم لمزاولة نشاط تجارى او صناعى او مهنى او حرفى استمراره لصالح المستفيدين مناطه استعمالهم العين فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الاصلى طبقا للعقد حال حياته وقت وقوع الامتداد م ١ ، ٤ ، ٥ ق ٦ لسنة ١٩٩٧ ٠

(الطعن رقم ١٦٧٩ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٠٠١/٦/٢٠ لم ينشر بعد)

المذكرات الايضاحية

واللوائح التنفيذية



المذكرة الإيضاحية

لمشروع القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

يعتبر المسكن المناسب من المتطلبات الأساسية للمواطن التى تعمل الدولة جاهدة على الوفاء بها مجندة فى سبيلها وفى حدود الإمكانات المتاحة لها كل الطاقات.

وحاجة الإنسان إلى السكن ليست وليدة هذا العصر أو عصور سابقة بـالذات وإنما هى حاجة كانت موجودة منذ الأزل وستظل إلى الأبد ، وذلك يفسر ما هـو متواتر من أن عقد الإيجار من أقدم العقود عهدا، نشأ قبل غيره من العقود لكـى يحدد العلاقة القانونية بين فريقين ، فريق المؤجرين يسـتثمرون أموالهـم وفريـق المستأجرين ينتفعون بالشئ الذى لا يستطيعون امتلاكه.

ومن المشاهد أيضا أن العلاقة الايجارية من أكثر العلاقات تداولا إذ ليس بـين الناس إلا من هو مستأجر بما فى ذلك الملاك الذين قد يضطـرون إلى الاسـتئجار لأنفسهم أو لذويهم.

ومادامت صلات الإيجار على هذا النحو من الانتشار، وإنها تتناول كل فئـات الشعب على اختلاف مستوياتها فإنها يجب أن تكون على درجة كافية من الدقـة والوضوح خاصة وأنها تجعل المؤجر والمستأجر فى اتصال دائم طوال مدة الإيجار.

ومنذ ١٨ أغسطس سنة ١٩٦٩ أصبح معمولا بالقـانون رقـم ٥٢ لسـنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين، وتـبرز مذكرته الإيضاحية انه يستهدف توفير العدالة لكل من المالك والمستأجر فى محاولة لتمنع استغلال أى منهما للآخر، وتشجيع القطاع الخاص على القيام بدور فعـال فى مجال الإسكان.

وواضح من تسمية هذا القانون ومن الأحكام التفصيلية التى احتواها أنه وقـف عند حد تنظيم العلاقة الايجارية، دون إن يمتد إلى تمليك المساكن وهى صورة لم

تكن على هذا النحو من الانتشار الذى نشاهده اليوم.

وبتاريخ ١٩٧٦/٥/٢٣ صدر أمر نائب الحاكم العسكرى العام رقم ٢ لسنة ١٩٧٦ متضمنا بعض الأحكام الخاصة بالإيجار والتمليك، محاولة من المشرع لكى يضع بعض الضوابط التى تكفل تنظيم هذه العلاقات.

ولتدارك كافة ما كشف عنه تطبيق التشريعات السابقة من وجود بعض الثغرات، وبهدف استكمال الأحكام القانونية الحالية التى تبين إن بعضها أصبح عاجزا عن مواجهة بعض جوانب مشكلة الإسكان، فإن الوزارة أعدت مشروع قانون فى شأن تأجير وبيع الأماكن، آثرت أن يكون متكاملا تجنبا لإدخال تعديلات على القوانين القائمة مما يجعل البحث فيها صعبا ويثير الكثير من المشاكل فى التطبيق، ويتكون المشروع من أربعة أبواب تنطوى على (٨٨) مادة بيانها كالآتى:

الباب الأول

وهو خاص بإيجار الأماكن ويتكون من أربعة فصول ، الأول منها خاص بالأحكام العامة وبمقتضى المادة (١) تسرى أحكام مشروع القانون على الأماكن وأجزاء الأماكن المؤجرة على اختلاف أنواعها باستثناء الأراضى الفضاء فلا ينطبق عليها أحكامه، كما حدد نطاق سريانه المكانى بحيث يطبق على عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا وفقا لأحكام قانون نظام الحكم المحلى.

وأجاز المشروع تطبيق أحكام الباب الأول كلها أو بعضها على القرى وعلى المناطق التى لم يطبق عليها قانون نظام الحكم المحلى، وذلك بقرار يصدر من وزير الإسكان والتعمير لمواجهة العلاقة الإجتماعية فى مجال الإسكان كلما استجدت حاجة تدعو إلى تدخل المشرع، على إلا يكون لهذا القرار أثر على الأجرة المتعاقد عليها قبل صدوره حتى لا تتزعزع الروابط القانونية التى تكون قد نشأت قبل

صدور قرار الوزير والتى كانت بطبيعتها بعيدة عن نطاق تطبيق القانون.

ونصت المادة (١) من المشروع بالا تسرى أحكامه على المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التى تشغل بسبب العمل نظرا لوضعها الخاص، كما لا تسرى تلك الأحكام على المساكن التى تشغل بتصاريح مؤقتة لمواجهة حالات الطوارئ ويصدر بتحديد تلك الحالات وشروط الانتفاع بهذه المساكن قرار من وزير الإسكان والتعمير.

ولما كان قانون إيجار الأماكن رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد حدد فى بعض مواده الصور والحالات التى لا تخضع لأحكام الإيجار التى نص عليها، إلا إنه من ناحية قد اغفل حالات أخرى كان يجب إخراجها من نطاق تطبيقه، واغفل من ناحية ثانية حالات كان يجب أن ينص عليها ويخضعها لأحكامه حتى تنبسط حماية القانون عليها، لذلك فقد تضمن الفصل الأول من الباب الأول بعض الأحكام المتعلقة بنطاق سريان قواعد إيجار الأماكن.

وتقنينا لما استقر عليه الفقه والقضاء من عدم سريان قانون الإيجار على الأماكن التى تقام فى المنافع العامة وأبرزها الشواطئ، فقد تضمنت المادة (٣) من المشروع نصا يقضى بعدم سريان أحكام إيجار الأماكن على الأماكن التى تنشأ على الشواطئ، وإنه فى تطبيق هذا الحكم يصدر الوزير المختص بالحكم المحلى بعد أخذ رأى وزير السياحة قرارا بتحديد الشواطئ وحدودها، حسما للخلاف وتجنبا لمشاكل التطبيق وغنى عن البيان أن هذا القرار لا يتجاوز الحدود التى يعد فيها الشاطئ من قبيل المنافع العامة هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى فإن مستوى المبانى فوق المتوسط والفاخر يقيمه القادرون لكلى يشغله ذوو الدخول الكبيرة الأمر الذى لا يستتبع تطبيق قانون إيجار الأماكن على هذا المستوى من المبانى، شريطة إن توضع الضمانات التى تكفل عدم الانحراف بمثل هذا الحكم، لذلك فقد نصت المادة (٣) من المشروع على عدم سريان أحكام إيجار الأماكن على هذا المستوى

من المبانى الذى يؤجر من تاريخ العمل به، وفى ذلك مساواة بين المصريين الذين يقيمون المبانى الفاخرة وغير المصريين الذين يتمتعون بهذه الميزة وفقا لقانون استثمار المال العربى و الأجنبى، وحرصت ذات المادة على ان يعتد فى تحديد المستوى بالموافقة الصادر على أساسها ترخيص البناء وبشرط إن يكون التنفيذ قد تم بالفعل طبقا للمواصفات والمستوى الصادرة به هذه الموافقة، وعلى الا يؤخذ فى الاعتبار أية زيادة فى المواصفات أثناء التنفيذ، وحتى لا يتحمل الاقتصاد القومى أية أعباء لهذا النوع من المبانى فقد نصت المادة المذكورة على أن يتولى ملاكها بمعرفتهم وعلى نفقتهم استيراد ما يلزم لها من مواد البناء أو شرائها من الداخل بالأسعار العالمية دون أى دعم أو إعفاءات من جانب الدولة.

ونظرا لأن قانون إيجار الأماكن قد استبعد من نطاق سريانه الأرض الفضاء ولم يتعرض للأماكن التى ينشئها مستأجرو هذه الأرض بترخيص من مؤجرها وهى جديرة بالحماية، وكان يجب على المشرع أن يلحظ هذه الحالة وإن يمد إليها الضمانات التى تنص عليها قوانين الإيجارات، لذلك فقد نصت المادة (٤) من المشروع على أن تسرى أحكام الإيجار على الأماكن التى ينشئها اعتبارا من تاريخ العمل بالمشروع مستأجرو الأرض الفضاء بترخيص من مؤجرها متى توافرت الشروط المنصوص عليها فى هذه المادة وهى شروط تستهدف تحقيق الصالح العام والحفاظ على مصالح من أقام هذه المبانى ومن شغلها وحمايتهم من الطرد والتشريد، الأمر الذى دعا إلى النص على إنه إذا انتهى عقد إيجار الأرض الفضاء فى الحالات المنصوص عليها فى هذه المادة فإن من انشأ الأماكن المقامة عليها أو من استأجره منه يستمر شاغلا بالأجرة المحددة قانونا، وذلك حسما لأى تفسير قضائى أو فقهى فى هذا الشأن حيث كان يختلف الرأى فى ظل الأحكام الحالية فى مدى أحقية شاغلى الأماكن المنشأة على الأراضى الفضاء فى الاستمرار فى شغلها إذا ما انتهى عقد إيجار الأرض الفضاء الذى كان بمثابة الأساس فى إقامة المبانى وفى شغلها.

وقضت المادة (٥) من المشروع على أنه مع عدم الإخلال باختصاصات الهيئة المنصوص عليها بالمادة (١٨) منه تختص المحاكم العادية دون غيرها بالفصل فى المنازعات التى تنشأ عن تطبيقه.

واعتبر المشروع فى المادة (٦) المالك المتروعة ملكيته فى حكم المستأجر كما اعتبر الأماكن المستولى عليها لشغلها مؤجرة إلى الجهات التى تم الاستيلاء لصالحها.

وقد نظمت المادة (٧) حق الموظف المنقول بدلا من موظف آخر فى أولوية استئجار المسكن الذى كان يشغله هذا الموظف، كما نصت هذه المادة على جواز تبادل الوحدات السكنية من مستأجر لآخر وفقا لما هو منصوص عليه فيها.

وحرصا على توفير المساكن حرمت المادة (٨) على الشخص الواحد إن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتضى، كما نصت على عدم جواز إبقاء المساكن المعدة للاستغلال خالية مدة تزيد على أربعة أشهر إذا تقدم لاستئجارها مستأجر بالأجرة القانونية، ومنعا للتحايل نصت على إن يعتبر فى حكم إبقاء المساكن خالية التراخى عمدا فى إعدادها للاستغلال.

أما المادة (٩) من المشروع فقد قضت باستمرار العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بقوانين الإيجارات السابقة وذلك بالنسبة إلى نطاق سريان كل منها، حتى لا تحدث أية مشاكل فى التطبيق بحجة إلغاء تلك القوانين وما قررته من تحديد الأجرة على النحو المبين فى كل منها.

ويتضمن الفصل الثانى الأحكام الخاصة بتقدير وتحديد الأجرة، وروعى فيها العمل على منع استغلال بعض الملاك للمستأجرين بالحد من مغالاة الملاك فى تحديد الأجرة الاتفاقية عند بدء التأجير، تلك المغالاة التى ترهق المستأجرين خلال المدة التى تنقضى حتى تحدد الأجرة القانونية، وذلك بتحديد أجرة مبدئية تتلائم مع تكلفة المبنى المرخص بها، فألزمت المادة (١٠) طالب البناء بتقديم بيان بقيمة

الأرض والمبانى ومقترحاته عن أجرة المبنى وتوزيعها على وحداته، حتى يمكن للجهة المختصة تقدير الأجرة المبدئية التى يتعاقد المالك مع المستأجرين بموجبها، وألزمت المادة (١١) الجهة مانحة الترخيص بإثبات هذا التقدير والتوزيع فى الترخيص الصادر لطالب البناء، وهذا الإجراء يبنى القيمة الايجارية على أسس أقرب إلى التقدير السليم العادل، ويكون التقدير المبدئى للأجرة وفقا للقرارات التى يصدرها وزير الإسكان والتعمير فى شأن تحديد مستويات ومواصفات المبانى وأسس تكاليفها التقديرية.

وقد نصت المادة (١٢) من المشروع على تشكيل لجان تحديد الأجرة من عناصر فنية وضريبية وشعبية، كما نصت هذه المادة على شروط صحة انعقاد اللجان، واشترطت إن تصدر قراراتها بأغلبية الأصوات وعند التساوى يرجح الجانب الذى منه الرئيس، كما خولت وزير الإسكان والتعمير إصدار قرار بالقواعد والإجراءات التى تنظم أعمال هذه اللجان.

أما المادة (١٣) من المشروع فقد ألزمت مالك البناء بأخطار اللجنة المشار إليها فى المادة (١٢) فى موعد لا يجاوز ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ أول عقد إيجار عن أى وحدة من وحدات المبنى أو من تاريخ شغلها لأول مرة بأية صورة من صور الأشغال، وذلك حتى تتولى اللجنة تحديد أجرة المبنى وتوزيعها على وحداته، وأجازت هذه المادة اللجنة القيام بالتقدير من تلقاء نفسها أو بناء على أخطار من المستأجر أو الجهة المختصة بحصر العقارات المبنية.

كما ألزمت المالك بتسليم العين المؤجرة صالحة للاستعمال، وخول المشروع المستأجر بترخيص من قاضى الأمور المستعجلة استكمال الأعمال الناقصة مع خصم التكاليف من الأجرة وذلك بعد إعذار المالك بالقيام بها، وغنى عن البيان أن مراد هذه العبارة هو استكمال الأعمال الناقصة وفقا لترخيص البناء أو لما يتطلبه استعمال المبنى على أساس شغله فى ظل قاعدة تنفيذ الالتزام وفقا لمعيار الرجل العادى.

وقد نظمت المادة (١٤) من المشروع الأسس التى يتم عليها تقدير إيجار المبنى على أن يضاف إلى القيمة الايجارية المحددة طبقا لهذه الأسس ما يخصها من الضرائب العقارية الأصلية والإضافية وذلك مع مراعاة الإعفاءات المقررة ودون إخلال بأحكام القوانين الأخرى الخاصة بالتزامات كل من المؤجرين والمستأجرين بشأن الضرائب والرسوم، وقد نصت المادة المشار إليها فى فقرتها الأخيرة على التزام المستأجر بأداء هذه الضرائب والرسوم إلى المؤجر مع القيمة الايجارية الشهرية ويترتب على عدم الوفاء بها نفس النتائج المترتبة على عدم الوفاء بالأجرة المستحقة.

وقد أدخلت المادة المذكورة تعديلا جوهريا فى شأن صافى عائد استثمار العقار حيث رفعته من (٥%) إلى (٧%) تمشيا مع الزيادة التى طرأت على أسعار الفائدة وحتى تجذب رؤوس الأموال إلى البناء إسهاما فى حل المشكلة الملموسة فى الوقت الحاضر، وذلك بالإضافة إلى ٣% من قيمة المبانى مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة. ويغطى ذلك ضمن ما يغطيه مقابل إنارة السلم وأجرة الحارس.

أما المادة (١٥) من المشروع فقد أدخلت بدورها تعديلات جوهرية على الأحكام الحالية فى مجال تقدير قيمة الأرض، حيث نصت على أن يكون تقديرها وفقا لثمن المثل عام ١٩٧٢ مع زيادة سنوية مقدارها (٧%) لحين البناء، وذلك تجنبا للطفرة غير الطبيعية فى أسعار الأراضى التى ترجع إلى المضاربات والزيادة المصطنعة التى بدأت فى الظهور منذ عام ١٩٧٣ ولذلك أخذ المشروع عام ١٩٧٤ سنة أساس ، ونصت على أن يكون تقدير قيمة المبانى وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء دون التقيد بالأجرة المبدئية المقررة للمبنى قبل إنشائه، وهو نص حاسم يكفل حقوق القائمين بالبناء ويقضى على كافة المشاكل الناشئة حاليا بسبب الانتقاص من التكاليف الفعلية.

كما تناولت المادة المشار إليها طريقة حساب قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق وحددت نسبا معينة لذلك فى حالة عدم استكمال البناء إلى الحد الأقصى المسموح به، وأجازت تعديل هذه النسبة بما يتفق وصقع الموقع وظروف العمران، كما نص المشروع على حكم من مقتضاه إن يعاد التقدير وفقا للوضع الجديد إذا جد أى تغيير فى الوضع الذى كان قد بنى التقدير على أساسه.

أما المادة (١٦) فقد تناولت الحالات التى يعاد فيما تقدير قيمة الأرض بقصد تحديد أجرة المبانى المستجدة فقط.

أما المادة (١٧) من المشروع فقد نصت على أن تكون قرارات لجان تحديد الأجرة نافذة رغم الطعن عليها وتعتبر نهائية إذا لم يطعن عليها فى الميعاد.

وقد ادخل المشروع تغييرا جوهريا عدل به الجهة المختصة بالطعن على قرارات، لجان تحديد الأجرة، فمع التسليم بأن المنازعة فى تقدير الأجرة هى خصومة تامة يتوافر فيها طرفان يتناضلان بالرأى الفاصل فى هذه المنازعة ان تحدد به المراكز المالية والحقوق المتبادلة بينهما وكل ذلك يدخل فى وظيفة القضاء الأساسية التى أقيم من أجلها مع التسليم بكل ذلك إلا أنه يجب الأخذ فى الاعتبلو الدواعى العملية التى تكتنف عملية تحديد الأجرة والتى تدعو المحكمة إلى إحالة الموضوع إلى خبير مما يؤدى إلى إطالة أمد التقاضى وتجنيب المتقاضين صعوبات لا قبل لهم بها.

لذلك فإن المصلحة العامة تقتضى إيجاد نظام قضائى يكفل ربط الخبير بالمحكمة ربطا مباشرا حتى تتكامل النظرة القانونية وحاسة العدالة إلى جانب الخبرة الفنية وبذلك يأتى تحديد الأجرة أقرب ما يكون إلى العدالة ودون إطالة فى الإجراءات أو مشقة فى التقاضى الأمر الذى دعا المشروع إلى النص فى المادة (١٨) على أن يكون الطعن على قرارات لجان تحديد الأجرة أمام هيئة أو أكثر تشكل على النحو

الوارد بهذه المادة من اثنين من رجال القضاء وعضو هندسى.

وحثا لتلك الهيئات على سرعة الفصل فيما يرفع إليها من الطعون فقد نصت المادة (١٩) على إن تقضى الهيئة فى الطعن على وجه السرعة دون تقيد بقواعد قانون المرافعات إلا ما يتعلق منها بالضمانات والمبادئ الأساسية فى التقاضى وأجازت للهيئة الاستعانة بأهل الخبرة عند الاقتضاء ونظمت المادة أسلوب تغريم من يتخلف من الشهود أو يتسبب من الخصوم فى تعطيل إجراءات الهيئة ، وقد نصت هذه المادة على كل ذلك بالرغم من أن قرار اللجنة نافذ بطبيعته يلتزم به الطرفان إلى إن تقول الهيئة كلمتها فى الطعن، وذلك لتجنب المواطنين إجراءات التقاضى الطويلة.

وقد نصت المادة (٢٠) على حكم مؤداه إن تعديل تقدير الأجرة بناء على طعن المالك أو أحد المستأجرين يترتب عليه إعادة تقدير المبنى جميعه وتوزيع القيمة الايجارية على وحداته جميعا دون أن يقتصر ذلك الحق على من تقدم بطعن وذلك حتى تتوافر العدالة فى تقدير أجرة وحدات المبنى الواحدة.

ونظرا لأن مصلحة المواطنين ملاكا أو مستأجرين تقتضى الاكتفاء فيما يتعلق بتحديد الأجرة بالمراحل التى سبقت الإشارة إليها وهى التقرير المبدئى مع الترخيص ثم التحديد بمعرفة اللجنة، وما قد يصدر عن الهيئة المختصة بالطعن فى حالة التقدم إليها به لذلك فقد نصت المادة (٢١) من المشروع على إنه لا يجوز الطعن فى الحكم الصادر من الهيئة المختصة إلا خلال الموعد وفقا للإجراءات المنصوص عليها فى هذه المادة.

أما المادة (٢٢) فهى خاصة برسوم الطعن.

وتوفيرا للعدالة نصت المادة (٢٣) على أنه إذا لم تكن العين مؤجرة وقت صدور اللجنة جاز لأول مستأجر لها أن يطعن على قرار التقدير خلال ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ عقده وذلك حتى لا يكون التقدير الذى يتم فى غيبة مستأجر العين

ملزما له، وتوضيحا للغاية من هذا الحكم ولربطة مع الأحكام الأخرى نصت المادة المذكورة على أنه فى هذه الحالة يقتصر أثر الحكم على أجرة الوحدة التى يشغلها الطاعن دون باقى وحدات المبنى.

وقد نظمت المادة (٢٤) من المشروع طريقة رد الفروق المستحقة بالنسبة لكل من المالك والمستأجر على السواء.

أما المادة (٢٥) فقد انطوت على حكم مستحدث مؤداه زيادة الأجرة بنسبة (١٠٠٪) إذا استعملت العين فى غير أغراض السكنى وذلك على أساس إن الأحكام التى تتضمنها قوانين الإيجارات تأخذ فى حسبانها الاستعمال الغالب الأعم للأماكن وهو السكنى، ولا يستساغ إن تسرى هذه الأحكام وبالذات ما يتعلق منها بتحديد الأجرة على الأماكن التى تستعمل فى غير هذا الغرض وبالذات فى الأغراض التجارية والمهنية التى تدر عائدا مجزيا، فيصبح من العدالة زيادة هذه الأجرة تعويضا للملاك، عما يحيط بالاستعمال غير السكنى من اعتبارات وظروف تعجل باستهلاك المبنى.

ويتناول الفصل الثالث من المشروع الأحكام الخاصة بالتزامات كل من المؤجر والمستأجر حيث نصت المادة (٢٨) على إلزام المؤجر بتحرير عقد كتابى بالإيجار متضمنا بيانات محددة نص عليها المشروع حتى تقوم العلاقة بين طرفى التعاقد على أسس ثابتة تحول دون إثارة أية منازعات بينهما، على أنه عند مخالفة حكم هذا النص يجوز للمستأجر إثبات واقعة التأجير وجميع شروط التعاقد بكافة طرق الإثبات، وحظر على المالك القيام بإبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو للوحدة منه.

وقد حظر المشروع فى المادة (٢٧) منه أن يتقاضى المؤجر بالذات أو بالوساطة أى مقابل أو أتعاب أو مبالغ إضافية بسبب تحرير العقد، مع سريان هذا الحظر أيضا على المستأجر.

ولايجاد نوع من التعاون بين المالك والمستأجر أجازت المادة المذكورة للمؤجر اقتضاء مقدم إيجار لا يجاوز أجرة سنتين وبشرط إن يثبت ذلك كتابة وأن يتعهد المؤجر ببدء رده للمستأجر اعتبارا من وقت استحقاق الأجرة وفقا لما يتم الاتفاق عليه بينهما بحيث لا يقل عن نصف الأجرة المستحقة شهريا، ولا ضير على الطرفين من ذلك بعد إن كفل المشروع تحرير سند كتابى بهذا المقدم وضمان رده، للمستأجر مع بداية استحقاق الأجرة.

وقد حرم المشروع فى المادة (٢٨) منه حصول المؤجر على تأمين يزيد على إيجار شهرين مع رد ما زاد على ذلك، وقد روعى فى هذا النص حماية المؤجر فى الأحوال التى تكون القيمة الإيجارية زهيدة والتى لا تغطى ما قد يحدث من تلف بالمكان المؤجر مع عدم إرهاق المستأجرين فى الحالات الأخرى، كما نظمت هذه المادة طريقة استرداد قيمة التأمين والتسهيل على المالك عند ردها بتقسيطها على سنة أو حتى نهاية العقد أيهما أقرب وذلك بغير حاجة إلى الالتجاء إلى القضاء.

وقد نظمت المادة (٢٩) طريقة الوفاء بالأجرة وسدادها فى حالة امتناع المؤجر عن استلامها.

وقد نص المشروع فى المادة (٣٠) على عدم حرمان المستأجر من حق أو ميزة كان يتمتع بها وخص قاضى الأمور المستعجلة بالإذن للمستأجر فى إعادة الحق أو الميزة على حساب المؤجر خصما من الأجرة، أو خصم ما يقابلها من الأجرة وذلك بشرط ألا يكون التزام المؤجر فى هذه الحالة مرهقا أو غير متناسب مع ما يغله العقار، وفى هذه الحالة أجاز المشروع للقاضى إن يوزع تكلفة إعادة الحق أو الميزة على عاتق كل من المؤجر والمستأجر.

كما أجاز المشروع لوزير الإسكان والتعمير بقرار منه إن يحدد الجهة التى تقوم بتنفيذ الأعمال اللازمة لإعادة الحق أو الميزة التى ألزم بها المالك بموجب الحكم الصادر فى هذا الشأن، وذلك على نفقة المالك على إن تحصل التكاليف منه

بالطريق الإدارى.

أما المادة (٣١) فقط قررت استمرار عقد إيجار المسكن عند وفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيه زوجته وأولاده أو والداه الذين كانوا يقيمون معه عند الوفاة أو الترك فإذا كان الشاغل من غير هؤلاء وجب لاستمرار عقد الإيجار إن يكونوا من أقارب المستأجر حتى الدرجة الثالثة، فضلا عن إن يكونوا قد أقاموا معه مدة سنة على الأقل سابقة على الوفاة أو مدة شغله المسكن أيهما أقل، مع التزام شاغلى المسكن بكافة أحكام عقد الإيجار وذلك بطريق التضامن.

وللقضاء على المنازعات التى قد تثور بين المالك الجديد للعقار والمستأجرين عن انتقال ملكية العقار من مالك لآخر، فقد تضمن المشروع فى المادة (٣٢) منه النص على سريان عقود الإيجار على الملاك الجدد ولو لم يكن لهذه العقود تاريخ ثابت سابق على انتقال الملكية، وذلك استثناء من القواعد العامة المنصوص عليها فى القانون المدنى مع عدم الإخلال بحق المالك الجديد فى إثبات ما يخالف ذلك بكافة طرق الإثبات.

وقد تضمنت المادة (٣٣) من المشروع الحالات التى يجوز للمالك فيها طلب إخلاء العين فى غير الأماكن المؤجرة مفروشة، فقد نصت الفقرة (أ) منها على أنه إذا تكرر من المستأجر امتناعه أو تأخره عن الوفاء بالأجرة المستحقة حكم بإخلائه إذا لم يقدم أسبابا تقدرها المحكمة تبرر تأخره فى السداد، وقد روعى فى وضع هذا النص منع بعض المستأجرين من التسويف فى سداد الأجرة المرة تلو الأخرى ثم سدادها قبل أقفال باب المرافعة فى الدعوى التى يضطر المؤجر إلى رفعها نتيجة هذا المسلك من المستأجر.

وذلك مع النص على إن يصدر الحكم بالإخلاء فى هذه الحالة من المحكمة المختصة بنظر الموضوع وإلا يعتد بالاتفاق على اختصاص القضاء المستعجل بنظر دعوى الطرد أو الإخلاء بسبب التأخر فى دفع الأجرة، نظرا لما لوحظ من إن

القضاء المستعجل قد اتخذ وسيلة الكيد والمفاجأة لأنه يصدر أحكامه من واقع ظاهر الأوراق دون الدخول فى موضوع الخصومة أو الوقوف على البواعث التى دعت إلى الالتجاء للقضاء.

كما نصت الفقرة (ب) على إخلاء المستأجر من العين فى حالة ما إذا أجره من الباطن أو تنازل عنها أو تركها للغير بأى وجه من الوجوه وذلك مع عدم الإخلال بأحكام المواد التى تجيز للمستأجر ذلك.

كما نصت الفقرة (جـ) على الإخلاء فى حالة ما إذا استعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة تخالف شروط الإيجار المتعارف عليها أو استعمالها فى غير الأغراض المؤجرة من أجلها استعمالا من شأنه الأضرار بالصحة أو إقلاق الراحة أو بطريقة منافية للآداب العامة متى ثبت ذلك بحكم قضائى نهائى، وبذلك يكون هذا النص قد جعل الإخلال فى حالة الاستعمال فى غير الأغراض المنصوص عليها فى عقد الإيجار متوقفا على إن يكون هذا الاستعمال مضرا بالصحة أو مقلقا للراحة أو منافيا للآداب.

وقد أضاف المشروع بندا جديدا برقم (د) يجيز للمؤجر طلب الإخلاء إذا قام المستأجر بالتأجير مفروشا أو ترك المكان خاليا بسبب توفر مسكن آخر له بالإيجار أو التملك ، وقامت ضرورة ملجئه للمالك لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده، وغنى عن البيان إن هذا النص لا يعيد للأذهان حق المالك فى الإخلاء بسبب الضرورة الملجئة ذلك الحق الذى كان موجودا حتى عام ١٩٦٥ وألغى آنذاك لأن هذا الحق كان مطلقا ومناطه قيام ضرورة ملجئة للمالك لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده، أما البند الجديد فلا يعطى للمالك هذا الحق إلا إذا تأكد للمحكمة إن المستأجر قد توفر له مسكن آخر وإنه لهذا السبب قام بالتأجير مفروشا أو ترك المكان خاليا ، علاوة على أن تقوم لدى المالك ضرورة ملجئة — تقدرها المحكمة — وتجعله فى حاجة لشغل المكان نفسه أو بأحد أولاده وبذلك

يكون هذا الحكم الجديد قد حقق التوازن وتوخى العدالة.

وقد أجازت المادة (٣٤) من المشروع زيادة عدد الوحدات السكنية فى المبنى بالإضافة أو التعلية حتى لو كان عقد الإيجار يمنع ذلك، مع عدم الإخلال بحق المستأجر فى إنقاص الأجرة إن كان لذلك محل.

وقد حدد القانون القائم من يتحمل بقيمة استهلاك المياه حيث جعلها على عاتق المستأجر بالنسبة للوحدات التى تنشأ بعد تاريخ العمل به فى ١٩٦٩/٨/١٨ أما الوحدات السابقة على ذلك فقد تركها القانون المذكور للاتفاقات المبرمة فى شأنها مع تخويل المالك فى حالة تحمله لقيمة الاستهلاك نقل هذا العبء إلى الشاغل بشرطين هما تركيب عداد خاص بالوحدة وتخفيض الأجرة الشهرية بنسبة ٥% بحد أدنى قدره مائتان مليم.

ونظرا لعدم توافر الأعداد المطلوبة من العدادات وما قد يلزم لها من توصيلات فقد أصبح هذا النص فيما يتعلق بنقل العبء على المستأجر معطلا، الأمر الذى يقتضى تعديل هذا الوضع بما يجعل عبء استهلاك المياه فى المبانى على اختلاف أنواعها وأيا كان تاريخ إنشائها على عاتق المستأجر دون التقيد بضرورة تركيب عداد خاص بكل وحدة مع استمرار الحق فى تخفيض الإيجار عدا المبانى القديمة جدا التى لا تحتمل إيجاراتها أى تخفيض.

لذلك فقد أفرد المشروع ست مواد فى شأن توفير واستهلاك المياه حيث نصت المادة (٣٥) على كيفية توزيع قيمة استهلاك المياه على الشاغلين فى حدود الأحكام العامة والمبادئ التى يحسن إلا تترك لقرارات وزارية.

أما المادة (٣٦) من المشروع فقد نصت على تخفيض الإيجار بمقدار ٥% واستثنت من ذلك المبانى المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ وتفاديا لأى لبس فى التطبيق أوضحت إن الحالات التى يكون فيها الشاغلون متحملين قيمة استهلاك المياه رغم عدم النص فى العقد على تحملهم إياها فإن التخفيض يكون واجبا فى

هذه الصورة، وأجازت لكل من المالك أو المستأجر تركيب عداد على نفقتـه دون اشتراط موافقة الآخر.

أما المادة (٣٧) فقد ألزمت ملاك المبانى التى تنشأ بعد تاريخ العمل بهذا القانون بتوفير التوصيلات اللازمة لتركيب عداد خاص بكل وحدة من وحدات المبنى فى مكان تسهل معه قراءة العداد دون دخول الوحدة ذاتها.

أما المادة (٣٨) فقد خولت المحافظ المختص حق إصدار قرار بتحديد وكيفيـة توزيع قيمة استهلاك المياه فى حالات تفصيلية منصوص عليها بالمادة، رئى تركـها لقرارات محلية مراعاة لظروف كل محافظة.

وقد ساوت المادة (٣٩) من المشروع فى الآثار بين عدم سداد المستأجر للأجرة وعدم سداده لقيمة استهلاك المياه للمؤجر، ونصت أيضا على إنه تأخر المؤجـر فى سداد ثمن المياه للجهة الموردة لها كان للمستأجر إن يؤدى تلك القيمة عند قطـع المياه أو الشروع فى ذلك خصما مما يستحق للمؤجر لديه وذلك دون حاجة لايـة إجراءات.

هذا كما نصت المادة (٤٠) من المشروع على إلزام ملاك المبانى بإقامة الخزانات وتركيب الطلمبات واستخدام المواسير التى تكفل توفير المياه لأدوار المبنى، وذلـك فى المناطق ووفقا للقواعد والشروط التى يصدر بها قرار من المحافظ بعد أخـذ رأى الجهات القائمة على مرفق المياه وموافقة المجلس المحلى المختص وتحميل المستأجرين بأعباء ذلك باعتباره التزاما جديدا على عاتق الملاك وأن تكون الزيادة فى الإيجـار وفقا للضوابط التى وضعها المشروع فى شأن الترميم والصيانة وهى ضوابط عادلة تكفل المحافظة على حقوق كل الأطراف.

ويستبين من ذلك أن هذه المواد تستهدف توفير الحافز لدى الملاك على ضمـان توصيل المياه إلى كافة أدوار المبنى وتوزيع الأعباء على المستأجرين المستفيدين مـن ذلك فى الحدود التى لا ترهقهم ماليا، علاوة على أنها تستهدف أيضـا ترشـيد

استهلاك المياه تخفيفا للأعباء الملقاة على عاتق مرفق المياه وما يستتبعه ذلك من التخفيف على مرفق المجارى الذى ترجع كثير من مشاكله إلى الإسراف فى استهلاك المياه نتيجة لعدم تحمل المستأجرين بقيمة هذا الاستهلاك.

وقد تناول الفصل الرابع من الباب الأول من المشروع الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن المفروشة.

ونظرا لما تبين من أن كثيرا من الملاك والمستأجرين يقوم بتأجير وحدات سكنية متعددة مفروشة مما يحد من عدد الوحدات السكنية الخالية المعروضة للتأجير، ورغبة فى تنظيم عملية تأجير الشقق المفروشة لما لتوافر عدد منها من أهمية خاصة، فقد نص المشروع فى المادة (٤١) منه على أن يكون للمالك حق تأجير شقة واحدة مفروشة فى كل عقار يملكه.

كما يكون له حق تأجير سكنه مفروشا أو خاليا فى حالة إقامته خارج الجمهورية بصفة مؤقتة، وذلك مساواة بينه وبين المستأجر الذى خول هذا الحق فى قانون الإيجار الحالى وذلك بطريق القياس من باب أولى، وقد نظمت المادة المذكورة الإجراءات الخاصة بإخلاء المستأجر عند عوده المالك إلى الجمهورية، وغنى عن البيان إن هذا النص يتعلق بالسكن المملوك لأنه لو كان مستأجرا لخضع للأحكام الخاصة بالمستأجرين.

ورغبة فى ضمان حق بعض المستأجرين الذين يتركون مساكنهم للعمل بالخارج لفترة محدودة فى العودة إلى مساكنهم والاستفادة من تلك المساكن أثناء تغيبهم فقد استثنتهم المادة (٤٢) من القاعدة العامة التى تجيز للمستأجر التأجير مفروشا أو خاليا ولو بإذن المالك إلا فى المصايف والمشاتى، وذلك بأن نصت على أنه يجوز للمستأجر فى حالة إقامته بالخارج بصفة مؤقتة إن يؤجر مسكنه مفروشا أو خاليا وقد نظمت هذه المادة الإجراءات الخاصة بإخلاء المستأجر من الباطن عند عودة المستأجر الأصلى من الخارج.

ونظرا لأن المجتمع فى مصر شأنه شأن كافة المجتمعات فى العالم يحتاج إلى عدد من الوحدات المفروشة لممارسة مختلف الأنشطة ولمواجهة كافة الحالات التى يكون التأجير المفروش فيها أكثر مناسبة وملاءمة لذلك قد بينت المادة (٤٣) من المشروع الأحوال والأغراض التى يجوز فيها للملاك ولمستأجرى الأماكن الخالية التأجير مفروشا، وقد روعى فى تحديد هذه الحالات استيعاب كافة الصور التى تبين إن المصلحة العامة تقتضى فيها السماح بالتأجير المفروش وهى موضحة فى المادة المذكورة على سبيل الحصر والتفصيل الذى يمنع أى لبس فى التطبيق.

وقد نصت تلك المادة على أنه يجوز لوزير المالية بعد أخذ رأى الوزير المختص وضع القواعد والشروط التى يتم بمقتضاها دفع الإيجار فى بعض الحالات بالعملات الحرة القابلة للتحويل وذلك لتوفير مصدر جديد من مصادر العملات الحرة وهو أسلوب أخذت به بعض الدول وقابل للتطبيق دون أى عنت أو إرهاق بالنسبة للجهات والهيئات والأشخاص الأجنبية.

وغنى عن البيان إن أحكام المادة سالفة الذكر تسرى على الأماكن وأجزاء الأماكن المؤجرة أساسا للسكنى أو الممارسة المهن الحرة أو الحرف، دون إن تنصرف إلى المنشآت أو المحال العامة والتجارية التى يتم استغلالها بالجدك لأنها صور تنظمها قوانين أخرى وليس من المنطقى أن تسرى عليها القواعد الخاصة بالتأجير المفروش.

أما المادة (٤٤) من المشروع فقد نصت على واجب الإخطار عن الأماكن المؤجرة مفروشة وذلك فى صيغة لا تختلف فى جوهرها عن نصوص الأحكام القائمة حاليا، ومن الجدير بالإشارة إليه أن واجب الإخطار هو واجب عام يقع حيث يتم أى تأجير مفروش وهو يرتبط بدواعى الأمن ولذلك فإن بياناته تتحرى كل ما يلزم الوقوف عليه عن المستأجر والمقيمين معه، وله استمارات خاصة تستهدف ضمان سلامة البلاد داخليا وذلك لأنه يختلف اختلافا جوهريا عن

واجب القيد الذى نص عليه المشروع لأول مرة.

وقد تضمن المشروع نصا جديدا فى المادة (٤٥) منـــه ليـــس لـــه مثيـــل فى التشريعات السابقة يستهدف سد الطريق أمام بعض من يقومون بالتأجير المفــروش دون إن يؤدى ما تستحقه الخزانة العامة من ضرائب وذلك بتهربهم من الإخطـــار مع عدم وجود جزاءات رادعة تحول دون ذلك، حيث أوجب المشروع قيد عقود الإيجار المفروش لدى الوحدة المحلية المختصة حيث تقوم هذه الجـــهات بأخطـــار مصلحة الضرائب أولا بأول بما يتجمع لديها من بيانات وقد رتب المشروع أثـــرا خطيرا على عدم القيد نصت عليه المادة (٤٦) ويتمثل فى عدم سماع الدعـــاوى أو المنازعات وعدم قبول الطلبات الناشئة أو المترتبة عن عقود غير مقيـــدة كمـــا لا تصلح تلك العقود للاستناد إليها لدى أى جهة من الجهات وهو اثر فعال يـــؤدى إلى جدية القيد وأن المتهرب سيناله ضرر محقق إذ لا يستطيع إن يستأدى حقوقـــه قبل الطرف الآخر إلا إذا كان العقد مقيدا فضلا عن أنه يتعذر على خزانة العامـــة بغير هذا الإجراء إن تستأدى حقوقها المشروعة قبل القائمين بالتأجير المفروش.

أما المادة (٤٧) فقد نصت على حق الملاك والمستأجرين لأمـــــاكن خاليـــة فى التأجير المفروش فى المصايف والمشاتى وفقا للقواعد التى يصدر بتحديدها قرار مـن وزير الإسكان والتعمير بعد أخذ رأى المحافظ المختص وذلك تمشيا مـــع العـــرف السائد فى المصايف والمشاتى.

وتحقيقا للعدالة بين الملاك والمستأجرين فإن المادة (٤٨) من المشروع أدخلـــت تعديلات جوهرية على النصوص القائمة حاليا فيما يتعلق بالأجرة الإضافية الـــتى يستحقها المالك عن مدة التأجير مفروشا وتدرجت بالنسب المستحقة مـــا بـــين ٣٠٠% إلى ١٠٠% بحسب تاريخ إنشاء المبنى مراعية فى ذلك إن المبانى الأكـثر قدما تكون أجرتها القانونية زهيدة نسبيا مما يسوغ معه رفع مقدار الأجرة الإضافية التى يستحقها المالك خاصة وإن المشروع يعطى المستأجر حق التأجير المفــــروش

دون حاجة للحصول على أذن من المالك فضلا عن إن المبانى القديمة يقع معظمها فى مناطق سكنية ممتازة يتم التأجير المفروش فيها مقابل مبالغ مرتفعة.

وقد واجهت المادة (٤٩) من المشروع الحالات التى يحق فيها للمستأجر المصرى إن يستأجر العين المفروشة خالية بالأجرة القانونية وقد اتخذت هذه المادة تاريخ ١٩٧٦/٩/٢٣ هو التاريخ الذى تحتسب عنده المدة التى نصت عليها هذه المادة باعتبار إنه تاريخ العمل بالأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٧٦ الذى نص على ذات المبدأ مع إدخال بعض التعديلات التى تكشف عنها التطبيق العملى للأمر المذكور، بهدف توفير الضمانات لذوى الشأن من الملاك والمستأجرين.

وقد نظمت المادة (٥٠) من المشروع حقوق مستأجرى الأعيان المفروشة الذين يمضون المدد اللازمة لاستئجارها خالية بالأجرة القانونية دون إن يفيدوا من هذا الحكم لتخلف شرط أو أكثر من الشروط اللازمة وذلك بأن نصت على إن يكون للمستأجر ـــ فى هذه الحالة ـــ البقاء فى العين ولو انتهت المدة المتفق عليها وفقا للشروط المنصوص عليها فى العقد ولا يجوز للمؤجر طلب إخلائها إلا إذا ثبتت عودته نهائيا من الخارج أو أخل المستأجر بأحد التزاماته، وهو حكم تفرضه قواعد العدالة وتمليه دواعى الاستقرار، ويؤدى هذا النص إلى استمرار عقود الأعيان المفروشة حتى لو انتهت مددها الاتفاقية، دون تدخل فى مقدار الأجرة المتفق عليها ولعل فى ذلك موازنة بين مصالح الملاك ومصالح المستأجرين الذين امضوا مددا طويلة فى أعيان مفروشة، وقد لا تتاح لهم الفرص للحصول على مساكن أخرى إذا ما أجبروا على إخلاء هذه الأعيان فى وقت تشتد فيه مشكلة الإسكان مما يلزم معه توفير أكبر قدر من الاستقرار لشاغلى هذه الأماكن.

أما المادة (٥١) فقد أوجبت على الملاك والمستأجرين فى خلال أجل معين تعديل الأوضاع المخالفة خلالها، وتوفيرا للمرونة أجازت لمجلس الوزراء لاعتبارات المصلحة العامة التى يراها إن يمد فى هذه المهلة لمدة أو لمدد لا تجاوز سنة من تاريخ

العمل بالمشروع.

وغنى عن البيان إنه فى حال عدم الاتفاق على قيمة التعويض الــــذى يكــون مستحقا لذوى الشأن عن التحسينات والزيادات التى أدخلــت علــى الشــقق المفروشة وفقا للقواعد العامة يجوز الالتجاء إلى القضاء لإثبات الحالة حتى لا تضيع معالمها ولتقدير قيمة التعويض المناسب إذا اختلفت فيه وجهات النظر المتنازعة.

وقد حرصت المادة (٥٢) من المشروع على النص على ألا يفيد مــن أحكــام الفصل الخاص بالتأجير المفروش سوى الملاك والمستأجرين المصريين، وللارتبـــاط نصت ذات المادة على إلا تسرى الأحكام الخاصة بتقدير وتحديد الأجرة وبالتأجير المفروش وبعض الأحكام الخاصة بالتمليك على مشروعات الإسكان والامتـــداد العمرانى التى تقام وفقا لأحكام القانون المنظم لاستثمار المال العـــربى والأجنـــبى والمناطق الحرة، وذلك بغية توفير الحافز لمساهمة المستثمرين الخاضعين لأحكام ذلك القانون فى تفريج مشكلة الإسكان.

الباب الثانى

ونظرا لوجود مبان لو سمح لمالكيها بهدمها ثم إعادة بنائها بشكل أوسع لكـــان لذلك أثر لا يستهان به فى المساهمة لحل مشكلة الإسكان التى تعانى منها البــلاد لا سيما وإن هناك كثيرا من الأراضى تقام عليها أماكن مؤجرة كلها لغير أغــــراض السكنى. مثل الدكاكين والجراجات والمخازن والحظائر والمشاتل وما إلى ذلك ولا تتحمل إقامة أو إضافة مبان عليها ولا يمكن فى كل هذه الأحـــوال للمـــالك إن يطلب الإخلاء فى وقت تشتد فيه مشكلة الإسكان مما يقتضى إجـــازة الإخــلاء لإعادة البناء بشكل أوسع يشتمل على مبان حديثة تراعى فيـــها الاحتياجـــات العملية دون إسراف خاصة وإن المبانى القائمة المراد هدمها أغلبها يقع فى منـــاطق آهلة بالسكان ومزودة بالمرافق العامة.

لذلك افرد المشروع الفصل الأول من الباب الثانى منه فى شأن هدم المبانى غير السكنية لإعادة بنائها بشكل أوسع حيث أجازت المادة (٥٣) لمالك المبنى المؤجرة كل وحداته لغير أغراض السكنى إن يطلب إخلاء المبنى من شاغليه، وحددت هذه المادة شروط استعمال الرخصة المذكورة أهمها إن يكون الهدم بقصد إعادة البناء بشكل أوسع بحيث يشتمل المبنى الجديد على وحدات سكنية أو فندقية لا يقل مجموع مسطحاتها عن نصف مجموع مسطحات المبنى المهدوم، وإن يعوض المالك مستأجرى الوحدات التى تهدم، ولا يلتزم بالإخلاء إلا بموافقتهم جميعا أو بمقتضى حكم شريطة أداء التعويض إليهم.

وقد نظمت المادة (٥٥) من المشروع الإجراءات الواجب إتباعها لإخلاء المبنى واستثنت المادة (٥٥) المبانى المؤجرة دورا للتعليم والمستشفيات رعاية للأنشطة التى تمارس فى مثل هذه الأبنية، مع تنظيم الوضع بالنسبة للمبانى الأخرى المؤجرة للجهات الحكومية أو لوحدات الحكم المحلى أو للهيئات العامة.

أما المادة (٥٦) من المشروع فقد حرصت على النص على إن يتم الهدم فى مواعيد قصيرة وإلا كان للمستأجرين بحكم من قاضى الأمور المستعجلة العودة إلى أماكنهم إن كان ذلك ممكنا مع حفظ حقهم فى تعويض عادل لا يتأثر تحديده بما سبق إن تقاضوه من تعويض قبل الإخلاء.

وقد واجهت المادة (٥٧) حالات قيام المالك بالهدم دون إن يشرع فى البناء، أو يشرع فى ذلك دون إتمام، فخولت هذه المادة المحافظ المختص إن يعهد استكمال المبنى إلى أحد الجهات وفقا للقواعد التى يصدر بها قرار من وزير الإسكان والتعمير.

وعالجت المادة (٥٨) من المشروع حقوق المستأجرين السابقين بعد إعادة البناء، فأجازت لهم شغل وحدات المبنى الجديد وحرصت على النص على إن يلتزم المالك أو خلفه العام أو الخاص بإنشاء وحدات جديدة تصلح لذات الغرض

الذى يستعمل فيه الوحدات المهدومة ، ما لم تحل التشريعات السارية دون ذلك، وأحالت إلى قرار يصدره وزير الإسكان والتعمير لتحديد قواعد وإجراءات وأولويات شغل المستأجر لوحدة المبنى الجديد.

وبذلك يكون هذا الفصل قد تغيا تحقيق الصالح العام دون إهدار لحقوق المستأجرين حيث كفل حقهم فى التعويض فضلا عن منحهم أولوية لشغل وحدات المبنى الجديد.

أما الفصل الثانى فهو خاص بالمنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة حيث نصت المادة (٥٩) من المشروع على تحديد المبانى والمنشآت التى يسرى عليها القانون وهى التى يخشى من سقوطها أو سقوط جزء منها مما يعرض الأرواح والأموال للخطر ـ وكذلك المبانى والمنشآت التى تحتاج إلى ترميم وصيانة لتأمين سلامتها أو للحفاظ عليها فى حالة جيدة بهدف إطالة عمرها تمشيا مع ما تهدف إليه الدولة فى سياسة الإسكان.

وحتى تكون أعمال الترميم التى تفرض على الملاك متمشية مع الأهداف العامة للمشروع، فقد نصت المادة على إن يبين فى القرارات التى يصدرها وزير الإسكان والتعمير الأعمال التى تعتبر من أعمال الترميم والصيانة وحدودها فى تطبيق أحكام القانون.

وقد ناطت المادة (٦٠) بالجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالمجالس المحلية معاينة وفحص المبانى والمنشآت وتقرير ما يلزم اتخاذه للمحافظة على الأرواح والأموال سواء بالهدم الكلى أو الجزئى وكذلك تقرير الدعم أو الترميم والصيانة لجعلها صالحة للغرض المخصصة من أجله إذا كان الترميم والصيانة يحققان ذلك.

ولضمان صدور القرارات على جانب من الدقة والموضوعية وتمثيل المتخصصين والمعنيين من التشكيلات الشعبية المحلية فقد نصت المادة (٦١) من المشروع على ان ينشأ فى كل مدينة أو قرية بها مجلس محلى لجنة أو أكثر يصدر بتشكيها قرار من

المحافظ المختص تتولى دراسة التقارير المقدمة من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فى شأن المبانى المشار إليها وإصدار قرارات فى شأنها على إن يبين كيفية تشكيل تلك اللجان والقواعد والإجراءات التى تتبع فى مزاولة أعمالها بقرار يصدره وزير الإسكان والتعمير.

وبينت المادة (٦٢) كيفية إعلان قرار اللجنة إلى ذوى الشأن من الملاك والشاغلين للعقار وأصحاب الحقوق ضمانا لعلمهم بما يتقرر ليكون لهم رأى فى القرار لما يترتب على تنفيذه من تعرض للملكية أو للحقوق المكتسبة ولما له من أثر على شاغلى العقارات.

وقد جعلت المادة (٦٣) لكل من ذوى الشأن حق الطعن على القرار المشار إليه فى الموعد المحدد بها أمام الهيئة القضائية التى استحدثها المشروع فى المادة (١٨) منه وقد روعى فى إسناد هذا الإختصاص للهيئة المذكورة ما يتسم به موضوع المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة من جوانب فنية لا تقل عن موضوع تحديد الأجرة، كما روعى أيضا تقصير مدة الطعن لسرعة الفصل فى مثل هذه الموضوعات التى قد تهدد الجيران والمارة بل والشاغلين أنفسهم.

أما المادة (٦٤) من المشروع فقد ألزمت ذوى الشأن بتنفيذ قرار اللجنة النهائى أو حكم الهيئة بحسب الأحوال، فى المدة المحددة لذلك مع تخويل الجهة الإدارية المختصة القيام على نفقتهم بالإجراء المقرر للمبنى، وذلك إذا انقضت المدة المحددة دون قيامهم بالتنفيذ مع تحصيل النفقات بطريق الحجز الإدارى.

ونظرا لما كشف عنه التطبيق العملى من تقاعس الكثير من الملاك عن ترميم وصيانة أملاكهم وكذا عدم تمكن الجهة الإدارية المختصة من القيام بذلك لاعتبارات عديدة أهمها عدم توافر الإمكانات والاعتمادات اللازمة. لذلك تضمنت المادة المذكورة نصا جديدا يجيز للمستأجر إن يحصل على أذن من القضاء المستعجل لإجراء الأعمال المقررة دون حاجة للحصول على موافقة المالك، وان

يستوفى ما أنفقه من مستحقات المالك لديه، ومن الجدير بالذكر إن هذه الرخصة المقررة لمصلحة المستأجر لا تخل بحق المالك فى زيادة الأجرة على النحو المبين فى المشروع.

وتشجيعا للملاك على تنفيذ ما يتقرر من أعمال الترميم والصيانة ولمواجهة ما يتحملونه من تكاليف إضافية فى هذا الشأن فقد نصت المادة (٦٥) بأن يكون لهؤلاء الملاك الذين يقومون بأعمال الترميم والصيانة بعد إعلان القرارات إليهم حق زيادة الأجرة السنوية بواقع ١٥% من قيمة هذه الأعمال وهى تساوى مرة ونصف النسبة المحددة من الباب الأول للفائدة المقررة مقابل استثمار المبانى الجديدة واستهلاكها وإدارتها وصيانتها، وذلك مقابل ما انفق على ما تم من أعمال على إلا يزيد ما يتقاضاه بأى حال عن ٥٠% من القيمة الإيجارية، ويترتب على عدم سداد هذه الزيادة ما يترتب على عدم سداد الأجرة من آثار.

ومن وسائل التشجيع ما أجازته المادة (٦٦) من إقراض ملاك المبانى الخاضعة لأحكام القانون للقيام بترميمها وصيانتها وبينت الجهات التى يعهد إليها بالإقراض بشروط ميسرة وعلى إن يصدر بشروط وقواعد الإقراض قرار من وزير الإسكان والتعمير مع إعفاء القروض من جميع الضرائب والرسوم، وتقرير امتياز لها على العين التى تم ترميمها أو صيانتها يجئ فى الترتيب مع الامتياز المقرر فى القانون المدنى للمقاولين والمهندسين.

وقد عالجت المادة (٦٧) موضوع إخلاء المبنى مؤقتا من شاغليه فى الحالات التى تستلزم ذلك لتنفيذ أعمال الترميم والصيانة فنصت على إن يحرر محضر إدارى بأسمائهم وتقوم الجهة الإدارية القائمة على شئون التنظيم بإخطارهم بالإخلاء فى المدة التى تحددها فإذا لم يتم الإخلاء بعد إنقضائها جاز تنفيذه بالطريق الإدارى.

كما قضت بأن لشاغلى البناء الحق فى العودة إلى العين بعد ترميمها دون حاجة إلى موافقة المالك وان يتم ذلك بالطريق الإدارى فى حالة امتناعه وتحديد الجهة

الإدارية المختصة المدة اللازمة للترميم ولا يجوز مد هذه المدة إلا بموافقة تلك الجهة — وقد نصت هذه المادة على اعتبار العين خلال مدة الترميم فى حيازة المستأجر قانونا حفاظا لحقه فى الرجوع إليها على إن تظل التزاماته قبل المالك قائمة كما حظرت على المالك القيام بأى تغيير فى معالمها وذلك كله ما لم يبد المستأجر رغبته فى إنهاء العقد خلال ١٥ يوما من تاريخ إخطاره بقرار الإخلاء المؤقت.

ونظرا لما كشف عنه التطبيق العملى من تقاعس شاغلى العين الصادر قرار أو حكم نهائى بهدمها عن التنفيذ مما يشكل عقبة قانونية أمام المالك، لذلك نصت المادة (٦٨) على ضرورة مبادرتهم إلى الإخلاء فى المدة المحددة فى الحكم أو القرار بحسب الأحوال، فإذا امتنعوا عن ذلك كان للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم إخلائهم بالطريق الإدارى وعلى نفقتهم ودون أية إجراءات.

ولما كانت بعض المبانى الآيلة للسقوط تكون فى حالة يخشى من سقوطها قبل إتمام الإجراءات اللازمة لإتمام عملية الهدم أو الترميم وحفاظا على الأرواح والأموال فقد نصت المادة (٦٩) على أنه فى أحوال الخطر الداهم يجوز إخلاء البناء عند الضرورة من السكان بمعرفة الجهة الإدارية القائمة على شئون التنظيم كما يجوز لها أيضا فى هذه الأحوال إخلاء المبانى المجاورة من السكان وذلك بالطرق الإدارية مع اتخاذ ما تراه لازما من الاحتياطات والتدابير فى مدد لا تقل عن أسبوع — على إنه إذا توقعت احتمال تهدم البناء بالانهيار العاجل فيكون لها الحق فى إخلاء البناء فورا.

وتستلزم بعض الحالات هدم البناء فورا دون انتظار الإجراءات القضائية حفاظا على الأرواح والأموال، لذلك فقد أجازت المادة المذكورة فى مثل هذه الحالة هدم البناء بموجب حكم من قاضى الأمور المستعجلة.

كما نصت المادة المذكورة على إن للمستأجر فى جميع الحالات التى يتم فيها

هدم العقار وطبقا لهذه الأحكام الحق بعد إعادة البناء فى شغل وحدة بالعقار المنشأ طبقا للقواعد التى تحدد بقرار من وزير الإسكان والتعمير.

أما الفصل الثالث من الباب الثانى فهو متعلق بتقرير بعض الإعفاءات الضريبية على العقارات المبنية، إذ تعمل الدولة جاهدة على تخفيف الأعباء عن كاهل المواطنين، وتسلك فى سبيل ذلك كافة الطرق التى تحقق هذا الهدف القومى، ولما كان أجر المسكن هو أحد العناصر الرئيسية فى تكلفة المعيشة بالنسبة لغالبية المواطنين، فقد رأت الدولة تخفيفا للأعباء عن أصحاب الدخول المحدودة إصدار قانون عام ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات من الضرائب العقارية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاءات.

ولما أخذت التشريعات بقاعدة ربط الإيجار على أساس نسبة من تكاليف المبنى وقيمة الأرض، وضمانا لان تكون هذه النسبة صافية أصبح المستأجر يتحمل ما يخص الوحدة من الضرائب العقارية الأصلية والإضافية المستحقة وذلك بمراعاة قواعد الإعفاء المقررة.

ولمواجهة زيادة تكاليف الإنشاء ورغبة فى التيسير على المستأجرين وهم القاعدة العريضة من الشعب فإن المشروع قد تضمن فى هذا الباب توسعا فى حدود الإعفاءات الضريبية على العقارات المبنية بما يكفل التخفيف عن شاغلى الوحدات السكنية التى يزيد إيجار الحجرة فيها على ثلاثة جنيهات.

وتحقيقا لذلك نصت المادة (٧٠) من المشروع على إعفاء شاغلى المساكن من أداء الضرائب العقارية الأصلية والإضافية إذ زاد متوسط الإيجار الشهرى للغرفة الواحدة فيها على ثلاثة جنيهات ولم يتجاوز خمسة جنيهات، وكذا إعفاء شاغلى المساكن من أداء الضريبة الأصلية دون الضرائب الإضافية وذلك إذا زاد متوسط الإيجار الشهرى للغرفة فيها على خمسة جنيهات ولم يجاوز ثمانية جنيهات.

أما المادة (٧١) من المشروع فقد حرصت على النص على إن تسرى هذه

الإعفاءات من أول يناير ١٩٧٧ على المساكن المنشأة أو المشغولة لأول مرة بعد ١٩٦٩/٨/١٨ وهو تاريخ العمل بقانون الإيجارات الأخير رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والذى بدأت فيه أسعار التشييد ونفقاته ترتفع ارتفاعا ملموساً.

على أنه بالنسبة إلى المساكن التى تنشأ أو تشغل بعد تاريخ العمل بالمشروع فإن المادة المذكورة قد وسعت فى حدود الإعفاء لمواجهة الارتفاع الأكثر فى نفقات التشييد، وذلك بأن نصت على إعفاء شاغلى المساكن من أداء الضرائب العقارية الإضافية والأصلية إذا لم يجاوز إيجار الغرفة بها ثمانية جنيهات، أما إذا زادت عن ذلك ولم تجاوز عشرة جنيهات شهريا فيكون الإعفاء قاصرا على الضرائب الأصلية دون الضرائب الإضافية.

الباب الثالث

من المعلوم إن دستور جمهورية مصر العربية يعترف بالملكية الخاصة ويكفل الحماية الكاملة لها، وفى ذات الوقت يورد عنها عبارات تكشف فى جلاء عن إن هذه الملكية قد صارت ذات وظيفة اجتماعية تقوم على أساس إن الفرد عضو فى الجماعة التى يعيش فيها.

ومن المعلوم أيضا إنه قد صدرت منذ زمن بعيد القوانين تلو القوانين التى تمنع الملاك من إن يتخذوا من الملكية وسيلة لاستغلال المستأجرين بحيث أصبحت الأجرة محددة قانونا وعقود الإيجار تمتد امتدادا تلقائيا.

غير أنه الملاحظ إن البعض قد سلك سبيل التمليك تجنبا لقواعد تحديد الأجرة، واستطاع تحت وطأة الحاجة إلى المسكن وقصور المعروض منه عن ملاحقة الطلب عليه إن يفرض ما يشاء من ثمن للبيع وأن يتجه إلى التمليك أو الإيجار بإرادته المنفردة دون أى تدخل من جانب الدولة التى تبذل الكثير من الجهد فى سبيل النهوض بمرفق الإسكان والخروج به عن أوضاعه الحالية تخفيفا عن المواطنين.

ونظرا لأن أجهزة الدولة ووحدات الحكم المحلى وشـركات القطـاع العـام والجمعيات التعاونية لبناء المساكن وصناديق التأمين الخاصة توجد بها من أسـاليب الرقابة والضمانات التى تكفل البعد بها عن الانحراف، لذلك فقد أجازت لها المادة (٧٢) إنشاء المبانى بقصد تمليك كل أو بعض وحداته السكنية.

وحظرت هذه المادة التصريح للشركات الخاصة والأفراد بإقامة مبان أو أجـزاء منها بقصد التمليك، إلا فى حدود (١٠ %) من جملة الاستثمارات المقررة لكـل مستوى من مستويات الإسكان المختلفة ويصدر قرار من وزير الإسكان والتعمـير بقواعد الأولوية فى حدود هذه النسبة.

أما المادة (٧٣) فقد نصت على إلزام طالبى البناء بأن يوضحوا فى طلباتهم مـا إذا كان البناء كله أو بعضه بقصد التمليك أو التأجير.

وقد حرصت المادة المذكورة على النص على إنه إذا صدرت الموافقـة علـى أساس تأجير المبنى كله أو بعضه، وجب على الطالب إن يقوم بتأجير عـدد مـن الوحدات لا تقل بأى حال من الأحوال عن العدد الذى صدرت الموافقـة علـى أساسه.

وحيث لا يتحمل الاقتصاد القومى أية أعباء عن مبان تخصص للتمليك فقـد نصت المادة (٧٤) على أن يتولى أصحاب هذه المبانى بمعرفتهم وعلـى نفقتـهم استيراد ما يلزم لها من مواد البناء أو شرائها من الداخل بالأسعار العالميـة دون أى دعم أو إعفاءات، وذلك باستثناء الدولة وشركات القطاع العـام والجمعيـات التعاونية وصناديق التأمين الخاصة.

وغنى عن البيان إن الشروط التى وضعها المشروع لعمليات التمليك والقيـود التى فرضها فى شأنه لا تنصرف آثارها للصور التى يقوم فيـها الشـركاء علـى الشيوع فى ملكية أرض معدة للبناء بإقامة بناء متعدد الوحدات عليها يكون كـل منهم مالكا للمبنى على الشيوع بنسبة ملكيته للأرض المقام عليها.

وقد حظرت المادة (٧٥) من المشروع التراخى عمدا عن استكمال الوحـــدات المبيعة فى الوقت المناسب أو تعمد تعطيل الانتفاع بها أو استعمالها فيما أعدت لـــه من أغراض.

وتنفيذا لتوجيهات السيد رئيس الجمهورية نصت المادة (٧٦) مـــن المشـــروع على تمليك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة إلى مستأجريها وذلـــك وفقـــا للقواعد والشروط والأوضاع الواردة فى هذه المادة، وما يصدر به قرار من رئيس مجلس الوزراء.

أما الفصل الثانى من الباب الثالث فهو خاص باتحاد الملاك، إذ إنه إزاء انتشـــار ظاهرة التمليك. ورغبة فى إطالة أعمار العقارات المقســـمة لطبقـــات أو شـــقق والمملوكة ملكية مشتركة، وضمانا لحسن إدارتها وحسن الانتفاع بها فإن الأمـــر يقتضى تنظيم العقارات المشتركة على نحو يتفادى ما هو ملحوظ الآن من تفكـــك الروابط بين أصحاب الشقق فى العقار الواحد بسبب الأحكام التى وضعها القانون المدنى فى شأن اتحاد الملاك لأنها جوازيه مما أدى إلى عدم العناية الواجبة بمرافق المبنى المشتركة فتعطل الكثير منها وأصبحت مصالح المشترين أنفسهم مهددة.

لذلك فقد نصت المادة (٧٧) من المشروع على الحالات التى يجب إن يقـــوم فيها بقوة القانون اتحاد الملاك المنصوص عليه بالقانون المدنى، مع الحفـــاظ علـــى حقوق البائع بالتقسيط والمشترى بعقد غير مسجل.

أما المادة (٧٨) من المشروع فقد نصت على إن يصـــدر وزيـــر الإســـكان والتعمير قرارا يضع نظاما نموذجيا لاتحادات الملاك لضمان الانتفاع بـــالأجزاء المشتركة وحسن إدارتها مع إلزام اتحادات الملاك القائمة بتعديل أوضاعـــها بمـــا يتفق مع أحكام القرار الذى يصدره الوزير فى هذا الشأن وذلك خـــلال ثلاثـــة أشهر من تاريخ العمل به.

هذا وقد نصت المادة (٧٩) على قيام الوحدة المحلية المختصة بمرافقة اتحادات

الملاك والأشراف على أعمالها وبينت ما يكون لهذه الوحدات من اختصاصات ذات أهمية بارزة.

الباب الرابع

أما الباب الرابع والأخير فهو خاص بالعقوبات ، وقد حرصت مواده على تفريد العقاب وذكر الأفعال المجرمة بوضوح منعا لأى لبس فى التطبيق ويبدو ذلك جليا من المواد (٨٠، ٨٢، ٨٣، ٨٤) مع إيضاح العقوبة سواء كانت أصلية أو تبعية، وكل ذلك فى إطار يكفل احترام القانون ويضمن وضع نصوصه موضع التنفيذ.

أما المادة (٨١) فقد شددت العقوبة على خلو الرجل بحيث يعاقب من يتقاضاه بأى صورة من الصور بالحبس وبغرامة تعادل مثلى مبلغ الخلو فضلا عن رد ما تقاضاه.

وفى المادة (٨٥) جرم المشروع واقعة تأجير المكان الواحد أو تمكين آخر منه على خلاف مقتضى عقد سابق، سواء كان المؤجر هو المالك أو غيره وسواء أكان العقد مشهرا أم غير مشهر، وذلك سدا لكل أبواب التحايل، كما شملت العقوبة كل من يسبق إلى وضع يده أو يشرع فى ذلك على خلاف مقتضى العقد السابق، وقبل الحصول على حكم قضائى بأفضليته، مع افتراض العلم بالعقد السابق فى حالات معينة.

وتدعيما لموارد صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى نصت المادة (٨٦) من المشروع على إن تؤول حصيلة جميع الغرامات التى يحكم بها تنفيذا لأحكام هذا المشروع إلى الصندوق المذكور.

ونصت المادة (٨٧) من المشروع على إلغاء قانون الإيجار القائم حاليا، وكذا ما كان قد صدر عن نائب الحاكم العسكرى العام من تدابير خاصة بتأجير

وتمليك الأماكن، فضلا عن النص على إلغاء كل حكم يخالف أحكام المشروع.

وأخيرا نصت المادة (٨٧) من المشروع على النشر بالجريدة الرسمية وعلى تاريخ العمل به، وخولت وزير الإسكان والتعمير إصدار اللوائح والقرارات اللازمة لتنفيذه.

ويتشرف وزير الإسكان والتعمير بعرض المشروع المرافق، برجاء التفضل بإحالته إلى مجلس الشعب فى حالة الموافقة.

وزير الإسكان والتعمير

حسن محمد حسن

اللائحة التنفيذية

لقانون تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر

الباب الأول ـــ المساكن التى تشغل بتصاريح أشغال مؤقتة

مادة ١ – حالات الطوارئ والضرورة المنصوص عليها فى البند (ب) من المادة (٢) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه هى :–

١– الكوارث الطبيعية.

٢– الحروب.

٣– انهيارات المبانى.

٤– الحرائق.

٥– إخلاء المساكن أو تغيير محل إقامة السكان طبقا للقوانين واللوائح بسبب الضرورات الملجئة للأمن العام أو حماية الصحة العامة.

٦– إخلاء المساكن أو تغيير محل إقامة السكان طبقا للقوانين واللوائح أو الإخلاء فى الحالات التى تقتضيها الضرورة لتلافى الأخطار المترتبة على

تنفيذ المشروعات العامة والتى تحدد بالاتفاق بين وزير الإسكان والتعمير والوزير المختص.

مادة ٢ – تصدر تصاريح الأشغال المؤقت فى الحالات المنصوص عليها فى المادة السابقة، أما بذات المدينة أو القرية التى يقيم السكان فيها أو بمدينة أو قرية أخرى بنفس المحافظة أو بمحافظة أخرى.

ويراعى فى إصدار تصاريح الأشغال المؤقت حجم الأسرة المنقولة وقدرتها المالية مع تحديد مقابل الانتفاع المؤقت بما لا يزيد على الأجرة القانونية للمسكن الذى يصرح بإشغاله.

ولا تصدر هذه التصاريح إلا بالنسبة للمساكن المملوكة للدولة أو وحدات الحكم المحلى أو القطاع العام.

وتخلى المساكن التى يتم شغلها بمجرد زوال السبب الذى صدر بناء عليه التصريح بالإشغال المؤقت، ويصدر بالإخلاء قرار من السلطة التى أصدرت قرار الإشغال المؤقت ويجب أن يتضمن هذا القرار الميعاد المحدد الذى ينفذ فيه الإخلاء.

مادة ٣ – يكون تبادل الوحدات السكينة بالتطبيق لأحكام الفقرة الأخيرة من المادة (٧) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه فى الحالات الآتية:–

(أولا): بعد موقع العمل الأصلى لكل من المستأجرين راغبى التبادل عن محل إقامته على نحو يترتب عليه إذا ما تم التبادل بينهما توفير الوقت والتخفيف من استعمال وسائل المواصلات.

(ثانيا) مقتضيات الحالة الصحية لأى من المستأجرين راغبى التبادل أو كليهما إذا كانت تستلزم انتقاله إلى مسكن آخر أكثر ملاءمة لظروفه الصحية.

ولا تثبت هذه الحالة إلا بتقرير قاطع من أثنين من الأطباء المتخصصين يتضمن بيانا تفصيليا بالحالة الصحية للمستأجر وما تقتضيه من تغير لمسكنه بسببها.

(ثالثا) تغيير الظروف الإجتماعية للمستأجرين الراغبين فى التبادل أو لأحدهمـــا مثل تغيير حجم الأسرة بما يترتب عليه من ضيق أو إتساع فى المســـاكن الــذى تشغله.

ويكون التبادل فى الحالة المبينة فى (أولا) فيما بين مدن كل إقليم من الأقـــاليم الصادر بها قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٩٥ لسنة ١٩٧٧.

ويكون التبادل فى الحالتين المذكورتين فى (ثانيا) و(ثالثا) فى عواصم المحافظـــات وغيرها من البلاد التى تسرى فيها أحكام الباب الأول من القانون المشـــار إليـــه سواء فى عقار واحد أو بين عقار وأخر داخل البلد الواحد.

الباب الثانى - المساكن التى يتراخى ملاكها عمدا عن إعدادها للاستغلال

المواد من ٨ إلى ١٢ - إلغى الباب الثانى بمقتضى نص المادة (٨) من قرار وزيـــر التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضى رقم ١٠٧ لسنة ١٩٨٣.

الباب الثالث - مواد البناء للمبانى من المستوى الفاخر

مادة ١٣ - على الجهات التى تتولى بيع مواد البناء المنتجة محليا والمقدرة كمياتهـــا مع تراخيص البناء الصادرة لمبان أو أجزاء منها من المستوى الفاخر أن تبيع هـــذه المواد إلى المرخص إليهم بالأسعار العالمية السائدة وقت البيع وتحدد على أســـاس سعر البيع العالمى مضافا إليه ما يعادل الضرائب والرسوم الجمركيـــة بـــافتراض استيرادها من الخارج مع إخطار مديرية الإسكان والتعمير المختصة بما تم بيعه مـــن هذه المواد والمبالغ المحصلة عنها والبيانات المتعلقة بالصفقة خلال ثلاثين يوما مـــن تاريخ البيع.

الباب الرابع - تقدير وتحديد الأجرة

مادة ١٤ - تقدم البيانات التى يجب على طالب البناء (٦٩) من القانون المشـــار إليه على النموذج المرفق بهذه اللائحة.

مادة ١٥ – يكون إخطار الملاك أو المستأجرين للجنة تحديد الأجـــرة بـــالتطبيق لأحكام المادة (١٣) من القانون المشار إليه ، بكتاب موصى عليه مصحوب بعلـــم الوصول، أو بطريق الإيداع فى سكرتارية اللجنة مقابل إيصال.

ويجب أن يرفق المالك بالإخطار المقدم منه البيانات والمستندات الدالة على قيمة الأرض والتكاليف الفعلية للمبانى والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافـــق ، مثل دفتر الشروط والمواصفات وجداول الكميات وفئات الأسعار لجميع الأعمال وعقد المقاولة، وبيان بالمساحات الفعلية المبنية ومتوسط تكاليف المتر المســـطح فى كل دور، وكذا بيان بأسماء مستأجرى الوحدات التى يشملها العقـــار فى تـــاريخ تقديم الأخطار.

وعلى المالك أن يخطر اللجنة بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصـــول أولا بأول بأى تغيير يطرأ على أسماء المستأجرين واسم أى مستأجر لأية وحدة أخـــرى بعد تقديم الأخطار، وذلك حتى تاريخ إبلاغه بقرار اللجنة.

مادة ١٦ – يصدر المحافظ المختص قراراً بتشكيل اللجان المختصة بتحديد الأجـــرة فى نطاق المحافظ طبقا للمادة (١٢) من القانون المشار إليه، ويجـــب أن يتضمـــن القرار تحديد مقار هذه اللجان ومواعيد انعقادها مرة على الأقل أسبوعيا ونـــدب العاملين اللازمين للقيام بالأعمال الإدارية والكتابية فيها.

وتتولى اللجنة المختصة تحديد الأجرة طبقا للقواعد والأسس التى نص عليـــها القانون المشار إليه وذلك بعد المعاينة والإطلاع على البيانات والمستندات المقدمـــة من المالك ومراجعة ما تم إنجازه ومطابقته للمواصفات الصادرة علـــى أساســـها موافقة لجنة استمارات أعمال البناء وترخيص المبانى.

وللجنة تكليف المالك باستيفاء المستندات اللازمة لأداء مهمتها بكتاب موصـــى عليه مصحوب بعلم الوصول، ويجب على المالك موافاتها بالمســـتندات المطلوبـــة خلال أسبوعين من تاريخ إبلاغه ويجوز للجنة مد هذه المهلة إذا قدم المالك عذرا

مقبولا، ويكون لها بعد إنقضاء هذه المدد أن تستمر فى عملية التحديد.

مادة ١٧- تحدد اللجنة للمالك مدة لاستكمال الأعمال والتشطيبات الواردة بالترخيص والتى لم يتم استكمال المالك لها وتبلغه ذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول ويجوز للجنة مد هذه المدة إذا قدم المالك عذرا مقبولا، فإذا انقضت هذه المدد دون أن يقوم المالك بالاستكمال وجب على اللجنة إجراء معاينة لتحديد التكاليف الفعلية وعلى اللجنة أن تصدر قرارها بتحديد الأجرة على هذا الأساس خلال ثلاثين يوما من تاريخ إجراء هذه المعاينة.

وعلى اللجنة أن تقدر على حدة قيمة المصاعد وخزانات المياه وأجهزة التبريد والتدفئة والتسخين والمداخل وما شابهها على أن تضيف ما تقدره مقابل الانتفاع بها للأجرة السابق لها تحديدها.

مادة ١٨- تدون إجراءات اللجنة ومناقشاتها فى محضر يوقع من رئيسها ومن حضرها من أعضائها وسكرتيرها.

مادة ١٩- يجب على اللجنة أن تصدر قرارها بتحديد الأجرة خلال ثلاثين يوما من تاريخ استكمال المالك المستندات اللازمة أو من تاريخ إنقضاء المهلة المحددة له لاستيفائها.

ويجب أن يتضمن قرار اللجنة بتحديد الأجرة الأسس الفنية والحسابية التى استندت عليها وبصفة خاصة تقديراتها لقيمة الأرض والاساسات والمرافق والمبانى وكافة عناصر التكلفة التى تم على أساسها تحديدها للأجرة، كما يجب أن يتضمن القرار توزيع الأجرة على وحدات البناء وذلك بمراعاة نسب مساحة كل وحدة للمساحة الكلية للمبنى وظروفها وصقعها والغرض من استعمالها، وكذلك ما يخص كل وحدة منها طبقا للقانون من الضرائب العقارية والرسوم.

مادة ٢٠- يحرر قرار اللجنة بتحديد الأجرة على النموذج المرفق بهذه اللائحة، وتبلغ سكرتارية اللجنة قرارها خلال سبعة أيام من تاريخ صدوره إلى كل من

المالك والمستأجر المسجلة محال إقامتهم لديها وذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول.

ويبلغ رئيس اللجنة القائمة على ربط وتحصيل الضريبة على العقارات المبنية بصورة من قراراتها بتحديد الأجرة وتعلق صورة هذه القرارات لمدة ثلاثين يوما فى لوحة تعد لذلك بمقر انعقاد اللجنة.

ولكل ذى مصلحة الإطلاع فى مقر اللجنة على قرارها وعناصر التقدير التى قام عليها ويجوز لسكرتارية اللجنة بموافقة رئيسها تسليم صورة رسمية من هذا القرار بعد أداء الرسم المستحق.

مادة ٢١- ينشأ بمقر كل لجنة من لجان تحديد الأجرة سجل خاص تقيد به المبانى الخاضعة لتحديد الأجرة وتفرد لكل مبنى صحيفة أو أكثر يثبت بها اسم المالك وموقع المبنى والوحدات المكونة له والبيانات المتعلقة بما يطرأ عليه من تعديلات أو إضافات على المشتملات أو الأجرة كما يثبت فى هذا السجل قرار اللجنة بتحديد الأجرة وتوزيعها على الوحدات والأحكام النهائية الصادرة فى الطعن على قراراتها إن وجدت.

مادة ٢٢- يجوز أن يشكل بقرار من المحافظ المختص لجنة أو أكثر تضم بعض ذوى الخبرة لإعداد تقارير استشارية بناء على الدراسات التى تجريها فى نطاق المحافظة عن:

(أ) ثمن المثل للأراضى فى عام ١٩٧٤ من واقع أسعار التعامل بالمدينة أو الحى أو المنطقة مستخلصة من كافة التصرفات والتعاملات القانونية سواء بين الأفراد أو الجهات الحكومية أو العامة أو الخاصة.

(ب) أسعار التكلفة الفعلية لمختلف مستويات المبانى من واقع تطورات أسعار مواد البناء ونفقات العمالة ونتائج المناقصات وغيرها من الوسائل القانونية المتبعة لتنفيذ الأعمال.

وتسترشد اللجان المختصة بتحديد الأجرة فى نطاق المحافظة فى تحديدها لعناصر تقدير الأجرة بالتقارير المذكورة.

الباب الخامس ـــ إيجار الأماكن المفروشة

مادة ٢٣ – تختص الوحدة المحلية للمحافظة أو المدينة أو القرية الكائن فى دائرتها العقار بتلقى إخطارات قيد الأماكن المفروشة وتختص بذلك الوحدة المحلية للحى فى المحافظات والمدن المقسمة إلى أحياء.

ويحدد رئيس الوحدة المحلية المختصة مقر العاملين المكلفين بقيد عقود الإيجار المفروشة طبقا لأحكام المادتين (٣٩) ، (٤٠) من القانون المشار إليه ومسئوليات وواجبات كل منهم ويعلن ذلك فى لوحة الإعلانات بمقر الوحدة المحلية.

وعلى مؤجرى الأماكن المفروشة أن يبادروا إلى طلب قيد عقود الإيجار المفروش لدى هذه الوحدة خلال ثلاثة أيام من تاريخ العمل بهذا القرار أو من تاريخ تأجير أو شغل المكان أيهما أقرب.

مادة ٢٤ – يقدم طلب القيد على النموذج المرفق بهذه اللائحة ويجب أن يتضمن إقرارا بأن التأجير مطابق لأحكام المادتين (٣٩) ، (٤٠) من القانون على مسئولية الطالب الشخصية.

مادة ٢٥ – تتولى الوحدة المحلية المختصة قيد الطلبات فور تقديمها فى سجلات يتسلسل القيد فيها بأرقام متتالية ويجب أن يتضمن هذا السجل أسم المؤجر والمستأجر وجنسيته ورقم بطاقته الشخصية أو العائلية ومحل إقامته ومدة الإيجار والغرض منه وبدايته ونهايته وقيمة الأجرة ويختم العقد الذى يتم قيده بالسجل بخاتم شعار الجمهورية الخاص بالوحدة المحلية بعد إثبات رقم وتاريخ قيده.

مادة ٢٦ – تتولى الوحدة المحلية المختصة إخطار مصلحة الضرائب فى الأسبوع الأول من كل شهر بما يتجمع لديها من بيانات فى السجل المشار إليه فى المادة

السابقة خلال الشهر السابق.

الباب السادس — هدم المبانى غير السكنية لإعادة بنائها

مادة ٢٧– تتبع أحكام المواد (٨ — ١٢) من هذه اللائحة عند ثبوت عدم الشروع فى البناء، أو تعمد عدم إتمام البناء الجديد فى الوقت المحدد لذلك، فى حالة تكاليف المحافظ المختص إحدى الجهات للقيام بالبناء أو تكملته على حساب المالك طبقا للأحكام المنصوص عليها فى المادة (٥٣) من القانون المشار إليه.

مادة ٢٨– على المالك فضلا عن إخطار المستأجرين لوحدات العقار المهدوم طبقا لأحكام المادة (٥٤) من القانون المشار إليه أن يخطر مديرية الأسكان والتعمير الكائن بدائرتها العقار ورئيس المجلس المحلى بإتمام إعادة البناء بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول، ويصدر رئيس المجلس المحلى المختص قراراً بتشكيل لجنة برئاسته أو برئاسة من يختاره المجلس المحلى من أعضاء وعضوية أربعة منهم للنظر فى إبرام عقود شغل الأماكن الجديدة للمستأجرين الذين أبدوا رغبتهم فى ذلك طبقا للمادة (٥٤) من القانون المذكور.

ويتم شغل وحدات العقار الجديد بهؤلاء المستأجرين على أساس الأسبقية فى إبرام عقود إيجار وحدات العقار المهدومة المماثلة للوحدات الجديدة، وذلك إذا تم إعداد الوحدات الجديدة على دفعات، وتكون الأولوية فى شغل الوحدات الجديدة إذا تم إعدادها دفعة واحدة على أساس ما يتم الاتفاق عليه بين مالك المبنى ومستأجرى الوحدات المهدومة، فإن تعذر الاتفاق تجرى قرعة بين كل من مجموعة مستأجرى المحال ومجموعة مستأجرى الوحدات السكنية.

وفى جميع الأحوال تحرر عقود الإيجار للمستأجرين طبقا للقواعد السابقة بمعرفة المالك بحضور اللجنة ويثبت فى محضر أعمالها ما تتخذ من إجراءات وما يصدر عنها من قرارات فى هذا الشأن.

الباب السابع ـــ المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة

مادة ٢٩ـ يعتبر من أعمال الترميم والصيانة تطبيقاً للمادة (٥٥) مـــن القـــانون المشار إليه الأعمال الآتية:

١ـ تدعيم وترميم الأساسات المعيبة.

٢ـ ترميم الشروخ بمبانى الحوائط وتنكيس الأجزاء المتآكلة أو المتفككة منها.

٣ـ تدعيم وتقوية الأعمدة الحاملة لأجزاء المبنى.

٤ـ تدعيم وتقوية الأسقف المعيبة بسبب الترخيم أو الميـــل أو التشـــريخ أو تآكل مواقع الإرتكاز أو كسر الكمرات أو الكوابيل الحاملة لها.

٥ـ إصلاح وترميم التلف فى أرضيات دورات المياه والحمامـــات والمطـــابخ الذى يؤدى إلى تسرب المياه للحوائط ولأجزاء المبنى وبصفـــة خاصـــة الأساسات.

٦ـ إصلاح وترميم التالف من الأرضيات إذا كان هذا التلف من شأنه التأثير على سلامة البناء أو تعريض سكان الأدوار السفلى كلـــها أو بعضـــها للخطر.

٧ـ استبدال درج السلم المتداعية وتدعيم الحوائط والكمـــرات والهيـــاكل الحاملة لها.

٨ـ إصلاح أو استبدال التالف من الأعمال والتركيبات الكهربائية التى قـــد تؤدى إلى حوادث حريق أو إلى تعريض الأرواح للخطر.

٩ـ إصلاح وترميم خزانات وطلبمات المياه والأعمال والتركيبات الصحيـــة للمياه والصرف سواء منها المكشوفة أو المدفونة واســـتبدال الأجـــهزة والأدوات والأجزاء التالفة بها.

١٠- أعمال البياض والدهانات التى تستلزمها إعادة الحالة إلى ما كانت عليه فى الأجزاء التى تناولها الترميم أو الصيانة.

مادة ٣١- تقدم الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم إلى اللجنة المشار إليها فى المادة السابقة تقريرا بنتيجة المعاينة التى أجرتها على المنشآت الخاضعة لأحكام الفصل الثانى من الباب الثانى من القانون المشار إليه على النموذج المرفق بهذه اللائحة خلال سبعة أيام من تاريخ المعاينة ما لم تستوجب حالة المبنى تقديمه فى مدة تقل عن ذلك.

ويجب أن يتضمن التقرير وصف المبنى وموقعه واسم المالك وأسماء السكان وعددهم وفئاتهم كما يتضمن بيان ووصف الأجزاء المعيبة بالمبنى وما تقترحه الجهة المذكورة للمحافظة على الأرواح أو الأموال سواء بالهدم الكلى أو الجزئى أو التدعيم أو الترميم أو الصيانة اللازمة لجعله صالحا للغرض المخصص من أجلة مع تحديد المدة اللازمة لتنفيذ الأعمال المقترحة وبيان ما إذا كانت تستوجب إخلاء المبنى كليا أو جزئيا.

مادة ٣٢- تعقد اللجنة فور وصول التقرير المنصوص عليه فى المادة السابقة إليها اجتماعا لفحصه وعليها أن تقوم على وجه السرعة بالمعاينات والفحوص اللازمة للبت فيه وتصدر اللجنة قرارها بالموافقة على ما جاء بالتقرير أو برفضه أو بتعديله مسبباً، وتعلن اللجنة قرارها إلى ذوى الشأن محررا على النموذج المرفق بهذه اللائحة طبقا للأحكام المقررة فى المادة (٥٨) من القانون المشار إليه.

مادة ٣٣- يخطر المالك الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بموعد البدء فى تنفيذ أعمال الترميم والصيانة وذلك قبل الشروع فى ذلك بوقت كاف لتقوم هذه الجهة بمتابعة التنفيذ، وعليه إنجاز أعمال الترميم والصيانة خلال المدة المحددة لذلك.

وعلى كل من المالك والمستأجر فور إتمام أعمال الترميم والصيانة إخطار الجهة

الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالانتهاء من أعمال الترميم وطلب اعتماد التكاليف مرفقا به المستندات المؤيدة للطلب.

وعلى الجهة المذكورة أن تبت فى الطلب خلال عشرين يوما من تاريخ وصوله وتخطر كلا من المالك والمستأجر بقرارها وتتم الإخطارات المنصوص عليها فى هذه المادة بكتاب موصي عليه مصحوب بعلم الوصول.

نموذج

تبادل الوحدات السكنية بين مستأجر وآخر

	بيان خاص بأحد المتبادلين	بيان خاص بالمتبادل الآخر
اسم المستأجر		
جنسيته...........................		
مهنته..............................		
عنوان العقار....................		
اسم مال العقار................		
رقم الوحدة السكنية وموقعها...		
مشتملات الوحدة...............		
تاريخ استئجارها...............		
الأجرة...........................		
مبررات التبادل		
المستندات المرفقة.............		
أى بيانات أو ملاحظات يرى المستأجر إضافتها.............		

١٠-بيان ما إذا كان البناء كله او بعضه بقصد التمليك أو التأجير وفقا لحكم المادة (٦٩) من القانون.

١١-تكاليف التوصيلات الخارجية للمرافق (مياه — مجارى — كهرباء — الصرف — أو التغذية المحلية .... الخ).

١٢-نسبة عدد الأدوار المنشأة إلى عدد الأدوار الكاملة التى تسمح بها قيود الإرتفاع والكثافة البنائية.

١٣-نصيب المبانى المنشأة من قيمة الأرض.

١٤-نصيب المبانى المنشأة من قيمة الأساسات.

١٥-نصيب المبانى المنشأة من قيمة التوصيلات الخارجية للمرافق.

١٦-التكاليف التقديرية للمبانى:

الدور	عدد الأدوار	عدد الوحدات	مسطح الدور بالمتر المربع	تكاليف المتر المربع من المبانى	إجمالى تكاليف الدور
بدروم					
أرضى					
مكاتب					
مناور					
ردود (١)					
ردود (٢)					
السطح					

المنشآت والتركيبات الأخرى:

- مصاعد.

- خزانات المياه والطلبمات وأجهزة التبريد والتدفئة وما شابهها.
- أسوار وأرصفة.
- مداخل وتكسيات سلالم وخلافه.
- أتعاب تصميم وتنفيذ وتكاليف ترخيص وأية مبالغ أخرى تفرضها التشريعات السارية.

إجمال التكاليف:

١٧ –قيمة مجموع البنود ١٣، ١٤، ١٥، ١٦

الإيجار:

(أ)٧% من المجموع المبين لبند ١٧.

(ب)٣% من مجموع البنود ١٤، ١٥، ١٦ مليم جنيه

الإيجار السنوى (أ) + (ب) = ...

الإيجار الشهرى $\frac{(أ) + (ب)}{١٢}$ = ...

اقتراحات الطالب عن توزيع الأجرة الإجمالية للمبنى علـــى وحداتـه بـدون الضرائب والرسوم طبقا للنموذج المرفق.

مراجعة البيانات ـــ تمت المراجعة بمعرفتى.

مهندس القسم:	روجع مدير الأعمال	يعتمد، مدير الإدارة الهندسية

محافظة :____________ دمغة نوعية

مدينة:____________

نموذج

كشف توزيع القيمة الإيجارية المبدئية

طبقا لمقترحات الطالب دون الضرائب

الدور	رقم الوحدة	بيان مجمل محتويات الوحدة موضوع التقدير	إيجار الوحدة طبقا لمقترحات المالك	إيجار الوحدة بعد مراجعة الإدارة الهندسية	ملاحظات

مهندس المالك　　　　　　توقيع الطالب

التقدير بعد مراجعة الإدارة الهندسية المختصة.

مهندس　　　　　　روجع ،

مدير الأعمال

مدير الإدارة الهندسية

استمارة تقدير إيجارات

(تملأ بمعرفة اللجنة)

نموذج

قرار تقدير الإيجار وتوزيعه على وحدات البناء

طبقا للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

محافظة : ________

مدينة : ________

عنوان العقار: ________________________

اسم المالك: ________________________

عنوان المالك: ________________________

تاريخ ورود الإخطار ________________________

ملف الموضوع رقم ________________________

رقم الصحيفة بالسجل ________________

رقم الصحيفة بالسجل ________________

توقيع الموظف المختص ________________

نموذج

قرار لجنة تحديد الأجرة

أولا : عناصر الإيجار :

مليم جنيه

(١) قيمة الأرض التى يشغلها البناء والمخصصة لمنفعته

(٢) قيمة الأساسات المنشأة عليها البناء ....

(٣) قيمة التوصيلات الخارجية للمرافق.............

(٤) قيمة المصروفات الأخرى (مثل أتعاب المهندس ومصروفات الترخيص) وأية مبالغ أخرى تفرضها التشريعات السارية ....

(٥) المجموع ....

(٦) نسبة عدد الأدوار المنشأة إلى عدد الأدوار الكاملة التى تسمح بها قيود الارتفاع .... % =

مليم جنيه

(٧) نصيب المبانى المنشأة من قيمة الأرض ....%=

(٨) نصيب المبانى المنشأة من قيمة الأساسات % =

(٩) نصيب المبانى المنشأة من قيمة التوصيلات الخارجية للمرفق ....

(١٠) قيمة المبانى للمرافق ....

(١١) المجموع ,..................................

مليم جنيه

ثانيا: قيمة الإيجار:

(١) ٧% من المجموع المبين بالبند ١١ ....

(٢) ٣% من المجموع بالبنود ٨،٩،١٠.................

الإيجار السنوى (أ+ ب) ....

الإيجار الشهرى (أ+ ب)...........................

١٢

ثالثا : تكاليف المصاعد وخزانات المياه والطلمبات وأجهزة التبريد والتدفئة والتسخين وما شابهها والأسوار والأرصفة ومداخل وتكسيات سلالم وخلافه تحسب قيمتها على حدة مع إضافة ما يلزم إضافته للأجرة السابق تحديدها مقابل الانتفاع بها، وتضاف إلى القيمة الإيجارية.

توقيعات: سكرتير اللجنة أعضاء اللجنة رئيس اللجنة

التاريخ : / / ١٩

رابعا: توزيع الإيجار الكلى على وحدات المبنى مع بيان الضرائب العقارية طبقا للجداول المرفقة.

محافظة :

مدينة :

قسم :

نموذج قرار تحديد الأجرة

لجنة ....

قرار رقم .... لسنة .... لتحديد الأماكن.

بالعقار رقم ...... شارع .... قسم .... شياخة .... مالك ......

بناء على الطلب المقدم من .... بتاريخ .... والمقيد

بسجل اللجنة فى / / ١٩

الدور رقم بيان مؤجل قيمة الأجرة إيجار الوحدة الضرائب العقارية إيجار الوحدة مضافا

ملخص عناصر ملاحظات

الوحدة مشتملات المحددة فى طبقا لما المستحقة إليه الضرائب

تقرير الأجرة

الوحدة عقد الايجار قررته اللجنة المستحقة والأسس التى

قام عليها تقدير اللجنة

مليم جنيه

توقيعات سكرتير اللجنة أعضاء اللجنة رئيس اللجنة

التاريخ فى / / ١٩

دمغة نوعية

نموذج طلب قيد إيجار وحدة مفروشة

أسم المؤجر ——————— بطاقة عائلية رقم
شخصية

جنسيته ——————————————

صفته ([2]) ——————————————

موقع العقار ——————————————

رقم الوحدة ——————————————

موقع الوحدة بالعقار ——————————————

تاريخ تحرير عقد الإيجار ——————————————

مدة الإيجار ——————————————

[2]) مالك مستأجر خال .

الأجرة الشهرية ــــــــــــــــــــــــــــــــ

الحالة التى تم التأجير استنادا لها ([3])

السيد / رئيس الوحدة المحلية

تحية طيبة ، وبعد ،

أرجو قيد الإيجار المرفق علما بان جميع البيانات الموضحة بعالية صحيحة ومطابقة للواقع، وأنها تحت مسئوليتى الشخصية، وأن التأجير تم طبقا لأحكام المادتين ٣٩، ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

مؤجر مفروش

محافظة : ــــــــــــــ

مدينة / قرية : ــــــــــــــ

نموذج

نتيجة معاينة وفحص المبانى والمنشآت الآيلة للسقوط أو التى تحتاج إلى ترميم أو صيانة طبقا لأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

أولا : تقرير الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم:

بتاريخ ــــــــ قمت أنا ــــــــ المهندس ــــــــ

بمعاينة وفحص العقار رقم ــــــــ بشارع ــــــــ

قسم ــــــــ ملك ــــــــ المقيم ــــــــ

---

[3]) يذكر رقم المادة والبند المطبق على الحالة فى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه مع بيان ما إذا كان التأجير بسبب سفر المؤجر مؤقتا للخارج ، أو أحدى الهيئات الأجنبية أو الدبلوماسية أو القنصلية أو المنظمات الدولية او الأقليمية أو لأحد العاملين بها من الأجانب أو للأجانب المرخص لهم بالعمل أو الأقامة بجمهورية مصر العربية أو التأجير للسائحين الأجانب أو لأحد الجهات المرخص لها فى مباشرة أعمال السياحة ــ التأجير لذوى المهن أو حرف ــ التأجير للطلاب فى غير المدن التى تقيم فيها أسرهم ــ التأجير للعمال فى مناطق تجمعاتهم ــ التأجير للعاملين فى مختلف أجهزة الدولة أو الحكم المحلى والقطاع العام فى المدن التى يعاودون أو ينقلون إليها.

وتبين ما يأتى :

كروكى عن موقع العقار

ويتضح من ذلك أن العقار المذكور ([4]) ______________________

____

وللمحافظة على الأرواح والأموال يقتضى ([5]) ______________________

____

ويجب تنفيذ الأعمال المطلوبة خلال مدة ________ ويستوجب ذلك ([6])

مهندس التنظيم   المدير المختص ([7])

ثانيا : قرار اللجنة المختصة:

بدراسة التقرير أعلاه وبعد المعاينة والفحص بتاريخ / /

تبين الآتى : ______________________

ولهذه الأسباب قررت اللجنة أنه يقتضى ([8]).

وذلك خلال المدة ______________ ويستوجب ذلك ([9]).

توقيعات:

أعضاء اللجنة   رئيس اللجنة

ثالثا : إعلان ذوى الشأن بقرار اللجنة:

---

[4]) يذكر ما إذا يخشى من سقوط جزء منه ويحدد هذا الجزء أو إذا كان يحتاج إلى ترميم أو صيانة.

[5]) يذكر إذا كان لإجراء الأعمال المطلوبة يلزم الإخلاء مؤقتا أو جزليا من عدمه مع تحديد الأعمال المطلوبة بوضوح.

[6]) يذكر إذا كان لإجراء الأعمال المطلوبة يلزم الإخلاء مؤقتا أو جزلياً من علمه.

[7]) يحدد الرئيس المختص بكل مجلس توزيع الأختصاصات.

[8]) يذكر ما إذا يلزم الهدم الكلى أو الجزلى أو الترميم أو الصيانة مع تحديد الأعمال للطلوبة بوضوح.

[9]) يذكر إذا كان لإجراء الأعمال المطلوبة يلزم الإخلاء مؤقتا أو جزليا من علمه.

عدد

مرسل(   )نسخة من قرار اللجنة إلى السيد / مأمور قسم / عمدة ناحية ـــــ برجاء اتخاذ اللازم نحو تسليم صورة منها إلى كل من ([10]).

وذلك بعد التوقيع منهم جميعا بما يفيد الاستلام، وإذا لم يتيسر إعلامهم تلصق نسخة من القرار في مكان ظاهر من المبنى أو لوحة الإعلان في مقر شرطة ـــ عمدة الناحية.

نرجو إعادة الصورة الموقعة إلينا ، إو الإفادة باتمام اللصق وفقا لما تقدم.

المدير المختص([11]).

على ذوى الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ قرار اللجنة النهائي أو حكم المحكمة الصادر في شأن المنشآت أو المباني الآيلة للسقوط والترميم والصيانة وذلك في المدة المحددة لتنفيذه.

[10]) يذكر أسماء المالك أو الملاك والشاغلين وأصحاب الحقوق أن وجدوا.

[11]) يحدد الرئيس المختص بكل مجلس توزيع الاختصاصات.

قرار وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضى رقم ١٠٧ لسنة ١٩٨٣ بتعديل بعض أحكام القرار رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

وزير التعمير والدولة للإسكلان واستصلاح الأراضى

بعد الإطلاع على القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

وعلى القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ بإصدار قانون نظام الحكم المحلى .

وعلى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

وعلى قرار وزير الإسكان والتعمير رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

وعلى قرار وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضى رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١ بتنفيذ بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

وعلى قرار وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضى رقم ٥٠٨ لسنة ١٩٨٢ بتنظيم الإقراض الميسر لأغراض الإسكان الشعبى.

وبناء على ما إرتآه مجلس الدولة.

قرر :

مادة ١ – يجوز لمستأجرى وملاك الوحدات السكنية التى تتأخر استكمالها أو تشطيبها عن الموعد المحدد أو المناسب أن يخطروا الوحدة المحلية المختصة كتابة سواء عن طريق التسليم باليد بمقر الوحدة أو عن طريق خطاب مسجل بعلم الوصول.

ويجب إن يتضمن الأخطار البيانات الكاملة عن المبنى وموقعه واسم المالك ورقم ترخيص البناء وتاريخ صدوره.

مادة ٢– على الوحدة المحلية المختصة أن تعد السجلات اللازمة لقيد الإخطارات وأن تعطى مقدم الأخطار إيصالا برقم وتاريخ تقديمه إذا تم عن طريق التسليم باليد وان تخطره على عنوانه الموضح بالإخطار وبرقم وتاريخ قيد الأخطار.

مادة ٣ – تتولى الوحدة المحلية المختصة معاينة المبنى وإعداد تقرير شامل يتضمن تفاصيل الأعمال الناقصة وفقا للنموذج المرافق.

كما تقوم باستدعاء المالك وسؤاله عن أسباب عدم استكمال المبنى وأن تضمن التقرير وجهة نظرها فيما أبداه المالك من أسباب والمدة التى تراها مناسبة لاستكمال المبنى.

مادة ٤– يعرض تقرير الوحدة المحلية على المحافظ ، وذلك للنظر فى اعتماده وتحديد المهلة التى تمنح للمالك لاستكمال الأعمال الناقصة خلالها ، ويخطر المالك بصورة التقرير بعد اعتماده بكتاب مسجل ليقوم بالتنفيذ كما تخطر الجهة المختصة بشئون التنظيم بصورة التقرير لتتولى مراقبة التنفيذ.

ويجوز للمالك الحصول على قرض ميسر من الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان أو بنك التعمير والإسكان، وذلك لمواجهة تكاليف استكمال المبنى.

مادة ٥– بانقضاء المهلة المنصوص عليها فى المادة السابقة تدعو الوحدة المحلية المالك لحصر الأعمال الناقصة واللازمة لإعداد المبنى للاستغلال بكتاب موصى عليه مصحوبا بعلم الوصول قبل الموعد الذى تحدده لذلك بخمسة عشرة يوما على الأقل.

مادة ٦– يجب أن يتضمن محضر الحصر بيانا دقيقا بالأعمال الناقصة فى ضوء المواصفات والشروط الصادر على أساسها ترخيص البناء وما قد يوجد من تشوينات بالموقع ونوعياتها وكمياتها تفصيلا وما يكون قد أبداه أو قدمه المالك من

ملاحظات أو إيضاحات أو اعتراضات ويوقع المحضر منـــدوب الوحـــدة المحليـــة والمالك أو مندوبه فى حالة حضوره أجراء الحصر.

وفى حالة امتناع المالك أو مندوبه عن التوقيع يثبت ذلك فى المحضر.

مادة ٧ ـ تقوم الوحدة المحلية باستدعاء مستأجرى وحدات المبنى أو مشتريها ولـو بعقود عرفية وتدعوهم إلى تكوين رابطة بينهم وانتخاب من يمثلهم.

وتعهد الوحدة المحلية إلى الرابطة استكمال المبنى على حساب المالك واســـتيفاء التكاليف خصما من أجرة المبنى.

ويجوز للرابطة المذكورة الاستفادة من القروض الميسرة المتاحة لـــدى الوحـــدة المحلية بضمان حق الامتياز المقرر بالقانون لمن يقوم بإستكمال المبنى.

وإذا اشتمل المبنى على وحدات غير مؤجرة تتولى الوحدة المحلية تأجيرها وفقـــا للقواعد والأولويات التى يصدر بها قرار من المحافظ المختص.

مادة ٨ـ يلغى الباب الثانى من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لســـنة ١٩٧٧ الصادر بها القرار الوزارى رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨.

مادة ٩ـ ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية، ويعمل به من تاريخ نشره.

صدر فى ٩ جمادى الأولى سنة ١٤٠٣ (٢٢ فبراير سنة ١٩٨٣).

مهندس / حسب الله محمد الكفراوى

(نموذج القرار ١٠٧)

نموذج تقرير

عن الوحدات السكنية التى تأخر استكمالها أو تشطيبها عن الموعد المحــــدد

المخابر:

١ – اسم مقدم الإخطار :...

٢– صفة مقدم الإخطار :

مالك رئيسى (١)

مالك فرعى (٢)

مســــتأجر(٣)

٣– طريقة تقديم الإخطار : خطاب مسجل بعلم الوصول (١)

تقديم باليــــــد (٢)

٤– تاريخ الإخطار شهر سنة

بيانات الترخيص:

١–اسم مالك العقار : ______________________

٢–محل إقامته: ______________________

٣–عنوان العقار : ______________________

٤–رقم الترخيص: ______________________

تاريخ صدوره ______________________

٥–مستوى الإسكان : ______________________

٦–عدد الوحدات الوحدة المؤجرة : ______

وحدات التمليك: ______

الوحدات غير المؤجرة أو غير المملكة ______________

٧–بيان الوحدة موضوع الإخطار : ______________________

المعاينة :

١-عدد الإدوار:

٢-عدد الوحدات السكنية فى الدور الواحد:

٣-بيان بالوحدات   العدد   المساحة   رقم الدور

غرفة وصالة معيشة.

٢غرفة وصالة معيشة.

٣ غرفة وصالة معيشة.

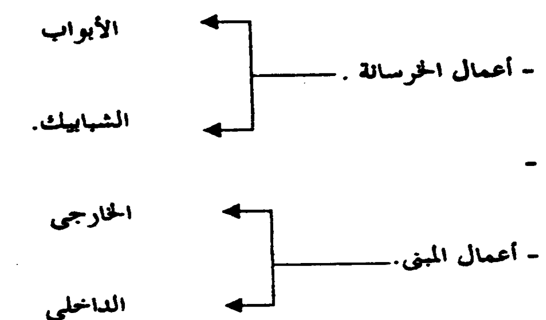
٤غرفة وصالة معيشة.

٥غرفة وصالة معيشة.

٤-عدد المصاعد:

٥-عدد السلالم:

٦-المرحلة التى لم تتم فى أعمال البناء:



- أعمال النجارة

- أعمال البياض

- التوصيلات الصحية   — مواسير المياه الرئيسية.

— مواسير المجارى الرئيسية.

— التوصيلات الفرعية للوحدات
— الإدوات الصحية
— قيشانى الحمامات والمطابخ.

- التوصيلات الكهربائية .
- أعمال الحدادة.
- أعمال الارضيات — الأرضيات الخشبية.
— الإرضيات البلاط والرخام.
- الدهانات .
- تشطيب السلالم ومدخل العمارة.

٧—حصر المواد المشونة بالمواقع:

المواد	النوع	النوع
أسمنت	———	———
حديـــد	———	———
أرمـــل	———	———
زلـــط	———	———
جـــير	———	———
أخشاب	———	———
طـــوب	———	———

توقيع اللجنة التى قامت بالمعاينة

....

بيانات تستوفى عن طريق مالك العقار:

١—تاريخ الحصول على رخصة البناء : شهر سنة

اقتصادى ١

متوسط ٢

فوق متوسط ٣

لوكس ٤

٣-القيمة المقدرة لأعمال البناء فى رخصة البناء ـــــــ جنيه مصرى.

٤-المواد التى تم الحصول عليها بموجب الرخصة:

المواد	الكميات
______	________
______	________
______	________

٥-المدة التى انقضت بين الحصول على الترخيص واستلام مواد البناء شهر

٦-تاريخ الشروع فى البناء : شهر ــــ سنة

٧-أسباب توقف استكمال المبنى:

صعوبة الحصول على عمالة ١

نقص فى مواد البناء ٢

عدم توفر السيولة المادية ٣

صعوبة توصيل المرافق ٤

أخرى توضيح:

٨-هل تود الحصول على قرض ميسر من الهيئة العامة للتعاونيات البناء والإسكان أو بنك التعمير والإسكان وذلك لمواجهة تكاليف استكمال المبنى.

نعم ١ لا ٢

٩-ماهى فى نظرك المهلة التى تحتاج إليها لاستكمال جميع الأعمال من تاريخ حصولك على القرض.

شهر توقيع المالك

فى حالة رفض المالك التوقيع أو استكمال المبنى يتم استدعاء مستأجرى وحدات المبنى أو مشتريها.

١-أسماء مستأجرى الوحدات أو مشتريها	الموافقة على تكوين رابطة لاستكمال المبنى
ــــــــــــ	ــــــــــــ
ــــــــــــ	ــــــــــــ
ــــــــــــ	ــــــــــــ

٢- الرغبة الجماعية فى الحصول على قرض ميسر بضمان من الامتياز المقرر بالقانون لمن يقوم باستكمال المبنى.

نعم ١ لا ٢

وجهة نظر الوحدة المحلية:

١-الموافقة على إعطاء المالك مهلة لاستكمال المبانى .

الموافقة على إعضاء المالك مهلة لاستكمال المبانى مع إعطائه قرض ميسر.

الموافقة على تكوين رابطة من مستأجرى أو مشترى الوحدات.

الموافقة على تكوين رابطة من مستأجرى أو مشترى الوحدات مع توفير قرض ميسر ٤

٢-المهلة التى تراها الوحدات المحلية مناسبة لاستكمال أو تشطيب المبنى شهر

٣- تأجير الوحدات غير المؤجرة التى قد يشتمل عليها المبنى.

توقيع مندوب الوحدة المحلية

ــــــــــــ

قرار السيد المحافظ　　　　إعتماد رئيس الوحدة المحلية

ــــــــــــ

تاريخ الاعتماد　　　　توقيع السيد المحافظ

ــــــــــــ　　　　ــــــــــــ

قرار وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضى رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١ بتنفيذ القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

{نشر بالوقائع المصرية العدد ٢٧٩ فى ٨ ديسمبر سنة ١٩٨١}

بعد الديباجة قرر:

الفصل الأول – فى شأن قواعد وإجراءات تحديد أجرة الأماكن

مادة ١ – تخضع لقواعد تحديد الأجرة المنصوص عليها فى هذا الفصل المبانى المرخص فى اقامتها لأغراض السكنى اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه وذلك فيما عدا الإسكان الفاخر، وذلك سواء تم التقدير بمعرفة الطالب أو بمعرفة اللجان بحسب الأحوال.

وتراعى نسبة الثلثين المخصصة للتأجير لأغراض السكنى المنصوص عليها فى المادتين (١)، (١٣) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه يجبر الكسر دائما لصالح النسبة المخصصة للتأجير لاغراض السكنى.

ويتعين عند شهر المحررات المتعلقة ببيع العقارات أو أى وحدات منها أن يقدم صاحب الشأن إلى مصلحة الشهر العقارى شهادة تصدرها الجهة المختصة بشئون التنظيم من واقع الترخيص الصادر بالبناء، ومن واقع المعاينة على الطبيعة تفيد استيفاء النسبة المخصصة للتأجير لأغراض السكنى.

مادة ٢ – يتعين بالنسبة للمبانى من المستوى الفاخر الحصول على موافقة اللجنة المنصوص عليها فى المادة (١) من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه وذلك فى حدود الاستثمارات المخصصة للبناء فى القطاع الخاص من المستوى الفاخر.

مادة ٣ – يقصد بالإسكان الفاخر فى تطبيق أحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه ، المسكن الذى تتوافر فيه الشروط الآتية:

أولا : الموقع : يحدد موقع الإسكان الفاخر بالمناطق المتميزة ، كالمناطق المطلة على البحر أو على النيل أو التى تتميز باعتدال المناخ أو بالطابع السياحى، ويصدر بتحديد هذه المناطق قرار من المحافظ المختص.

ثانيا: المكونات والمسطحات:

ثالثا : مواصفات التشطيب:

(أ) أعمال البياض:

البياض الخارجى :

(ب) الأرضيات:

(جـ)الشبابيك والأبواب:

(د) الأعمال الصحية:

(هـ) المداخل والسلالم:

(د) أعمال الكهرباء:

مادة ٤ - يقصد بالإسكان من المستوى فوق المتوسط المسكن الذى تتوافر فيه الشروط الآتية:

أولا : المكونات والمسطحات:

ثانيا: مواصفات التشطيب:

١- البياض الداخلى :

٢- الأرضيات:

٣- النجارة:

٤- الصحى :

٥- السلالم:

٦- درابزينات السلالم والشرفات:

٧- أعمال الكهرباء:

مادة ٦ - فيما عدا المساكن الاقتصادية التى تقام طبقا لأحكام القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق تمويل مشروع الإسكان الاقتصادى، يقصد بالإسكان من المستوى الاقتصادى المسكن الذى تتوافر فيه الشروط الآتية:

أولا : المكونات والمسطحات:

ثانيا: مواصفات التشطيب:

١- البياض الداخلى :

٢- البياض الخارجى:

٣- الأرضيات:

٤- النجارة :

٥- الأعمال الصحية:

٦- السلالم:

٧- درابزينات السلالم والشرفات:

مادة ٧ -١- المسطحات المبينة فى المواد السابقة يدخل فى حسابها نصف المسطحات المخصصة للشرفات الرئيسية والثانوية والتى يمكن استعمالها كمنشر ولا يدخل فى حسابها المسطحات المخصصة للسلالم والمصاعد.

على أنه فى حالة اقامة مسكن من دورين يربط بينهما سلم أو مصعد داخلى تحسب مساحة السلم أو المصعد ضمن المسطحات الواردة بالمواد السابقة.

٢- يقصد بصالة المعيشة فى تطبيق أحكام المواد السابقة المساحة المخصصة لممارسة الحياة اليومية.

٣- لا يجوز تجاوز المسطحات المنصوص عليها فى المواد ٤، ٥، ٦ إلا إذا اقتضى ذلك التصميم المعمارى وبما لا يتجاوز ٥% (خمسة فى المائة) من المساحة المقررة.

مادة ٨ - يجب أن يتضمن ترخيص البناء تحديد مستوى المبنى وفقا للشروط المبينة فى المواد السابقة ويلتزم المالك بمستوى المبنى الصادر به الترخيص، ولا يعتد بأية

زيادة فى المواصفات أثناء التنفيذ يكون من شأنها تحويل المبنى إلى مستوى غير الصادر به الترخيص.

مادة ٩ - يتم تحديد الأجرة بالنسبة إلى الأماكن المرخص فى أقامتها لأغراض السكنى اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه - عدا الإسكان الفاخر - على أساس تقدير قيمة الأرض وفقا لثمن المثل عند الترخيص بالبناء وتحدد قيمة الأراضى التى تخصصها الحكومة أو وحدات الحكم المحلى لمشروعات الإسكان أو ما يخصص لمبانى الخدمات اللازمة لها على الأسس الآتية:

(أ) الأراضى التى تخصص للإسكان الاقتصادى تحدد لها قيمة رمزية.

(ب) الأراضى التى تخصص للإسكان المتوسط تحدد لها قيمة توازى التكلفة الفعلية مضافا إليها نسبة محدودة من الربح.

وفيما عدا ذلك تحدد قيمة الأراضى التى تخصصها الحكومة أو وحدات الحكم المحلى بأعلى سعر بطريق المزاد العلنى.

وتقدر قيمة المبانى وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء فى ضوء الضوابط والمعايير والدراسات والتقارير التى تعدها اللجنة المنصوص عليها فى المادتين ٣، ٤ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه، ويصدر سنويا قرار من الوزير المختص بالإسكان بتحديد أسعار مستويات الإسكان الخاضعة للتقدير مستخلصة من المناقصات الحكومية لتستهدى بهما هذه اللجان فى أعمالها تبعا لظروف كل محافظة.

مادة ١٠ - تحسب كامل قيمة الأرض والمبانى والاساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة فى حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها واستيفاء الارتفاع طبقا للقيود المفروضة على المنطقة وأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء وغيره من القوانين واللوائح.

أما فى حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها مع عدم استكمال المبنى للحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء فتحسب كل قيمة المبانى المنشأة، كما تحسب قيمة الأرض والاساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بنسبة ما يقام فعلا من أدوار إلى العدد الكلى للأدوار التى تسمح بها قيود الإرتفاع المشار إليها، ويجوز بالنسبة لبعض المناطق تعديل هذه النسبة بقرار من المجلس المحلى المختص بما يتفق وصقع الموقع وظروف العمران.

وفى حالة المساكن المستقلة يؤخذ فى الاعتبار عند تحديد أجرة المبنى، علاوة على قيمة المبانى ، قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بأكملها بصرف النظر عن الحد الأقصى المسموح به لإرتفاع البناء، فإذا وجد أى تغيير الوضع الذى بنى التقدير على أساسه يعاد تحديد الأجرة وفقا للوضع الجديد.

وإذا كان البناء لا يشغل غير جزء من الأرض المسموح بالبناء عليها فلا يحسب فى تقدير الأجرة من قيمة الأرض إلا القدر الفعلى لمنفعة البناء فقط بشرط تحديد هذا القدر بفواصل ثابتة وإلا فلا تحسب سوى المساحة المبنى عليها بالفعل.

ويعاد تقدير قيمة الأرض عند تحديد الأجرة فى حالة تعلية البناء وذلك إذا تمت التعلية بعد سنتين على الأقل من تاريخ إنشاء المبانى الأصلية أو فى حالة ما إذا طرأ على العقار ما يستوجب تطبيق أحكام القوانين السارية فى شأن مقابل التحسين وفى هذه الحالة تكون إعادة التقدير بقصد أجرة المبانى المستجدة فقط.

ويتم توزيع القيمة الايجارية على وحدات المبنى بمراعاة مساحة الوحدة وتوجيهها (بحرى - شرقى - قبلى - غربى) ومستوى الدور وصقع الوحدة.

مادة ١١ - لا تدخل فى تحديد الأجرة المنصوص عليه فى المادة السابقة قيمة استهلاك التيار الكهربائى اللازم لانارة السلم أو لتشغيل المصعد أو المصاعد أو أجر العاملين القائمين على تشغيلها.

ويلتزم ملاك المبانى الخاضعة لأحكام هذا الفصل بتركيب عداد مستقل لكل من

إنارة السلم، وتشغيل المصعد.

وتوزيع قيمة استهلاك التيار الكهربائى التى يسجلها العداد على شاغلى وحدات المبنى بنسبة عدد حجرات كل وحدة إلى عدد حجرات المبنى جميعه وتحسب الصالة حجرة واحدة.

على أنه بالنسبة إلى قيمة استهلاك التيار الكهربائى اللازم لتشغيل المصعد أو الحد الأدنى لأجر العاملين القائمين على تشغيلها فيقتصر توزيعها على الأدوار التى يقف بها المصعد عدا الأول الأراضى.

مادة ١٢ - يستوفى المالك بيانات النموذج رقم ١ المرفق لهذا القرار والخاص بتحديد القيمة الإيجارية لوحدات المبنى ويخطر المستأجر به كما يودع صورة منه لدى الجهة الإدارية المختصة بالوحدة المحلية.

مادة ١٣ - إذا رأى المستأجر أن الأجرة التى حددها المالك فى عقد الإيجار أو فى النموذج المنصوص عليه فى المادة السابقة تزيد على الحدود المنصوص عليها فى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه جاز له خلال تسعين يوما من تاريخ التعاقد أو من تاريخ الإخطار المنصوص عليه فى المادة السابقة أو من تاريخ شغله المكان أن يطلب إلى لجنة تحديد الأجرة المنصوص عليها فى المادة ١٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه تحديد أجرة المكان المؤجر. وعلى المستأجر أن يحدد فى هذا الطلب عنوانا داخل البلاد ترسل إليه فيه إخطارات اللجنة وإلا كانت الإخطارات المرسلة إلى عنوانه بالعقار صحيحة.

مادة ١٤ - يكون إخطار المستأجر للجنة تحديد الأجرة بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول أو بطريق الإيداع سكرتارية اللجنة مقابل إيصال، ويعلن المالك بصورة من هذا الإخطار بكتاب بدون مظروف مسجل مصحوب بعلم الوصول.

وعلى المالك - فور تلقيه الإخطار - إن يقدم إلى اللجنة البيانات والمستندات

الدالة على قيمة الأرض والتكاليف الفعلية للمباني والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق مثل دفتر الشروط والمواصفات وجداول الكميات وفئات الأسعار لجميع الأعمال.

وعقد المقاولة وبيان بالمساحات الفعلية المبنية وتكاليف المتر المسطح فى كل دور وكذلك بيان بأسماء مستأجرى الوحدات السكنية التى يشملها المبنى فى تاريخ تقديم الإخطار.

مادة ١٥ - يصدر المحافظ المختص قرارا بتشكيل اللجان المختصة بتحديد الأجرة فى نطاق المحافظة طبقا للمادة (١٢) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه، ويتضمن القرار تحدد مقار هذه اللجان ومواعيد إنعقادها مرة على الأقل اسبوعيا وندب العاملين اللازمين للقيام بالأعمال الإدارية والكتابية فيها.

وتتولى اللجنة المختصة تحديد الأجرة طبقا للقواعد والأسس التى نص عليها القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه وذلك بعد المعاينة والإطلاع على البيانات والمستندات المقدمة من المالك ومراجعة ما تم انجازه ومطابقته المواصفات الصادرة على أساسها ترخص المبانى.

وللجنة تكليف المالك باستيفاء المستندات اللازمة لأداء مهمتها بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول، ويجب على المالك موافاتها بالمستندات المطلوبة خلال أسبوعين من تاريخ إبلاغه ويجوز للجنة مد هذه المهلة إذا قدم المالك عذرا مقبولا ويكون لها بعد إنقضاء هذه المدة أن تستمر فى عملية التجديد.

مادة ١٦ - تحدد اللجنة للمالك مدة لاستكمال الأعمال والتشطيبات الواردة بالترخيص والتى لم يتم استكمال المالك لها وتبلغه ذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول ويجوز للجنة مد هذه المدة إذا قدم المالك عذرا مقبولا، فإذا انقضت هذه المدد دون أن يقوم المالك بالإستكمال وجب على اللجنة إجراء

معاينة لتحديد التكاليف الفعلية لما تم من أعمال وعلى اللجنة أن تصدر قرارهـــا بتحديد الأجرة على هذا الأساس خلال ثلاثين يوما من تاريخ إجراء هذه المعاينة.

فإذا قام المالك بإستكمال هذه الأعمال فى تاريخ لاحق تقدر تكلفة الأعمــال المستكملة وذلك دون إخلال بحق المحافظة فى استكمال هذه الأعمال وفقا للقواعد المنظمة ذلك. وعلى اللجنة أن تقدر على حدة قيمة المصاعد وخزانـــات الميـاه وطلمباتـــها وأجهزة التبريد والتدفئة والتسخين والمداخل وما شابـــهها علـــى أن تضيف ما تقدره مقابل الانتفاع بـــها للأجرة السابق لها تحديدها.

مادة ١٧ - تدون إجراءات اللجنة ومناقشاتـــها فى محضر يوقعه رئيســـها ومـــن محضرها من أعضائها وأمين السر.

مادة ١٨ - يجب على اللجنة أن تصدر قرارها بتحديد الأجرة خلال ثلاثين يومـا من تاريخ استكمال المالك المستندات اللازمة أو من تاريخ انقضاء المهلة المحددة له لاستيفائها.

ويجب أن يتضمن قرار اللجنة بتحديد الأجرة الأسس الفنية والحســـابية الـــتى استندت إليها وبصفة خاصة تقديراتـــها لقيمة الأرض والاساســـات والمرافـــق والمبانى وكافة عناصر التكلفة التى تم على أساسها تحديدها للأجرة كما يجـــب ان يتضمن القرار توزيع الأجرة على وحدات المبنى وذلك بمراعاة أحكام المـادتين ٩، ١٠ من هذا القرار.

مادة ١٩ - يحرر قرار اللجنة بتحديد الأجرة على النموذج رقم (٢) المرافق لهـذا القرار وتبلغ أمانة اللجنة قرارها خلال سبعة أيام من تاريخ صدوره إلى كل مـــن المالك والمستأجر المسجلة محال اقامتهم لديها وذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول تلصق صورة من قرارات اللجنة بتحديد الأجرة لمدة ثلاثين يومـا فى لوحة تعد لذلك بمقر انعقاد اللجنة.

ولكل ذى مصلحة الاطلاع- فى مقر اللجنة - على قرارها وعناصر التقدير التى

قام عليها ويجوز لامانة اللجنة بموافقة رئيسها تسليم صورة رسمية من هذا القـــرار بعد أداء الرسم المقرر.

مادة ٢٠ - ينشأ بمقر كل لجنة من لجان تحديد الأجرة سجل خاص تقيد به المبـــانى الخاضعة لتحديد الأجرة وتفرد لكل مبنى صحيفة أو أكثر يثبت بـــها اسم المـــالك وموقع المبنى، والوحدات المكونة له والبيانات المتعلقة بما يطرأ عليه من تعديـــلات أو اضافات فى المشتملات أو الأجرة كما يثبت فى هذا الســـجل قـــرار اللجنـــة بتحديد الأجرة وتوزيعها على الوحدات والأحكام النهائية الصادرة فى الطعن على قراراتـــها أن وجدت.

مادة ٢١ - يجوز لمالك المبنى المنشأة اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون رقـــم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أن يتقاضى من المستأجر مقدم إيجار بالشروط الآتية:

١- أن تكون الأعمال الاساسية للبناء قد تمت ولم يتبق إلا مرحلة التشطيب.

٢- ألا يجاوز مقدم الإيجار أجرة سنتين محسوبا على أساس الأجرة المبدئيـــة أو الحد الأقصى المنصوص عليه فيما يلى أيهما أقل:

- ٥٠٠ جنيه بالنسبة للمستوى الاقتصادى.
- ١٠٠٠ جنيه بالنسبة للمستوى المتوسط.
- ٢٠٠٠ جنيه بالنسبة للمستوى فوق المتوسط.

٣- ان يعطى المستأجر إيصالا بمبلغ مقدم الأيجار يوضح به كيفية خصمه مـــن الأجرة المستحقة فى مدة لا تجاوز مثلى المدة المدفوع عنها المقدم، ويشـــمل الإيصال موعد إتمام البناء وتسليم الوحدة صالحة للاستعمال.

الفصل الثانى - فى شأن تصحيح بعض أوضاع الأماكن القديمة

مادة ٢٢ - تكون أعباء الترميم والصيانة على عاتق المالك خلال عشر ســـنوات من تاريخ نـــهو جميع الأعمال اللازمة لاقامة المبنى واعداده صالحا للاستعمال أو

من تاريخ تسليم المالك للمبنى من المقاول إذا قام بالبناء مقاول.

ويبقى المقاول مسئولا هو والمهندس المعمارى عن أى تهدم كلى أو جزئى فيما شيدوه من مبان ولو كان التهدم ناشئا عن عيب فى الأرض ذاتها أو كان رب العمل قد أجاز أقامة المنشآت المعيبة وذلك وفقا لحكم المادة ٦٥١ من القانون المدنى.

مادة ٢٣ - بعد انقضاء المدة المنصوص عليها فى المادة السابقة، يلتزم المالك بالانفاق من حصيلة نصف الزيادة المنصوص عليها فى المادة ٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه لإجراء اعمال الصيانة التى يتم الاتفاق عليها كتابة بينه وبين شاغلى الوحدات السكنية.

مادة ٢٤ - فى حالة عدم الاتفاق بين المالك والمستأجرين على الانفاق من الحصيلة المشار إليها أو عدم كفاية هذه الحصيلة لمواجهة تكاليف الصيانة والترميم أو عدم وجود هذه الحصيلة، تتبع الإجراءات المنصوص عليها فى المادة ٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه والفصل الثانى من الباب الثانى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه ولائحته التنفيذية.

مادة ٢٥ - فى تطبيق أحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يقصد بأعمال الصيانة العامة ما يلى:

١- تدعيم وترميم الاساسات المعيبة.

٢- ترميم الشروخ بمبانى الحوائط وتكيس المتآكلة والمتفككة منها.

٣- تدعيم وتقوية الاسقف المعيبة بسبب الترخيم أو الميل أو التشريخ أو تآكل مواقع الارتكاز أو كسر الكمرات والكوابيل الحاملة لها.

٤- تدعيم وتقوية الأعمدة الحاملة لاجزاء المبنى.

٥- اصلاح التلفيات فى إرضيات دورات المياه والحمامات والمطابخ والاسطح الذى يؤدى إلى تسرب المياه للحوائط أو لاجزاء المبنى وبصفة

خاصة الاساسات.

٦- استبدال درج السلم المتداعية وتدعيم الحوائط والكمرات والهياكل الحاملة لها.

٧- إصلاح واستبدال التالف من الأعمال والتركيبات الكهربائية التى يكون من شأنها أن يؤدى الى حوادث أو حريق أو تعريض الأرواح للخطر وكذا إضاءة مدخل المبنى والسلالم.

٨- إصلاح وترميم وصيانة خزانات المياه وطلمبات المياه والمصاعد والاعمال والتركيبات الصحية الخارجية للمياه والصرف سواء منها المكشوفة أو المدفونة واستبدال الأجهزة والأدوات والأجزاء التالفة بها.

٩- أعمال الاصلاحات الخاصة بمدخل المبنى وصناديق البريد.

مادة ٢٦ - فى تطبيق أحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بقصد بأعمال الصيانة الدورية ما يلى:

١- اصلاح درج السلم المكسورة أو المتآكلة ، وكسوة الأرضية فى السلالم والمداخل.

٢- أعمال البياض والدهانات لواجهات المبنى والشبابيك من الخارج كذلك الأعمال التى تتطلبها إعادة الحال إلى ما كانت عليه فى الاجزاء التى تناولها الترميم والصيانة.

٣- استبدال الزجاج المكسور للسلم والمناور والمداخل.

٤- نزح الآبار والبيارات ومصارف المياه.

مادة ٢٧ - تطبق أحكام المادة (٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه بالنسبة إلى المبالغ التى ينفقها الملاك فى سبيل تنفيذ أحكام المادة (٣٨) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه ولائحته التنفيذية.

مادة ٢٨ - يلتزم مالك المبنى المركب به مصعد أو أكثر بما يأتى:

١ - أن ينفذ ما تطلبه منه الجهة المختصة ليكون المصعد متفقا مع الترخيص. وصالحا للتشغيل فى المدة التى تحددها له.

٢ - أن يتعاقد على أعمال صيانة المصعد مع احدى المنشآت المرخص لها بمزاولة هذه الأعمال، وأن يخطر الجهة المختصة بالمحافظة بهذا التعاقد، وإذا رغب فى تغيير المنشأة المتعاقد معها، تعين عليه أخطار الجهة المشار إليها بهذا التغيير.

٣ - أن يعين عاملا أو أكثر لمراقبة تشغيل المصعد أو المصاعد، توافق عليهم المنشأة المتعاقد معها على الأصلاح والصيانة.

٤ - أن يقوم بوقف المصاعد فور حدوث أى خلل أثناء التشغيل ويبلغ المنشأة المتعاقد معها للقيام بالاصلاح.

٥ - أن يبلغ المنشأة المتعاقد معها عن كل عطل يحدث بالمصعد فور وقوعه.

وفى حالة ابلاغ المنشأة - المتعاقد معها - عن أى خلل أو عطل ، ولم تقم خلال ست ساعات بارسال مندوبها تعين على المالك القيام بالتبليغ الكتابى خلال ست ساعات أخرى، مع أخذ إيصال مكتوب من المنشأة تثبت به ساعة التبليغ وتاريخه ورقم أدراجه فى السجل المعد للتبليغات بالمنشأة.

مادة ٢٩ - تشمل اعمال الإصلاح والصيانة الدورية المتعلقة بالمصاعد.

١ - الإصلاح الدورى ويقصد به إزالة أى عطل أو خلل يطرأ دون حاجة إلى قطع غيار.

٢ - الصيانة الدورية ويقصد بها القيام بأعمال التنظيف والتزليق (التشحيم والتزييت) بصفة دورية.

مادة ٣٠ - للمالك أن يطلب إلى محكمة الأمور المستعجلة المختصة أن يوزع بينه وبين المستأجر ما تحمله من نفقات إصلاح المصعد غير الدورية التى لا تتناسب مع ما يغله المبنى ويكون للمحكمة أن توزع تلك النفقات بالنسبة التى تقرها، وكل

ذلك ما لم يتم الاتفاق بين المالك والمستأجر على غيره.

الفصل الثالث - فى شأن القروض التعاونية

(ألغى بالقرار رقم ٥٠٨ لسنة ١٩٧٢)

مادة ٥١- تلغى القرارات الوزارية أرقام ٨٨٥ لسنة ١٩٦٦ ، ١٤٠ لسنة ١٩٧٨ ، ١٣٤، ٤٢٢ لسنة ١٩٨٠، ٢٣٠ لسنة ١٩٨١ المشار إليها، كما يلغى كل حكم مخالف.

مادة ٥٢- ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية.

تحريرا فى ٢٩ المحرم سنة ١٤٠٢ (٢٦ نوفمبر سنة ١٩٨١).

مهندس / حسب الله محمد الكفراوى

المذكرة الإيضاحية

لمشروع القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر

كشف التطبيق العملى للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عن قصور فى بعض أحكامه، لذلك فقد تضمن المشروع علاج هذا القصور، وفقا لما يلى:

أولا — الأحكام المتعلقة بقواعد وإجراءات تحديد الأجرة وتحديد العائد الاستثمارى فى التمليك:

لم يتضمن القانون الحالى الأسس والضوابط التى يمكن للجان تحديد الأجرة أتباعها لتقدير التكاليف الفعلية للأرض والمبانى، بأن ترك ذلك لمحل تقدير اللجان، وغالبا ما يكون مدعاة للشطط فى التقدير ومحلا لشكاوى الجماهير، فضلا عن أن الزيادة فى أسعار عناصر التكلفة أدت إلى زيادة كبيرة فى القيمة الإيجارية فوق قدرات طالبى السكن من ذوى الدخل المحدود، علاوة على أن التمليك قد اتخذ وسيلة للتهرب من قواعد الإيجار مما قلل بشكل ملموس من الأعداد المعروضة من الوحدات المعدة للتأجير.

- ولعلاج ذلك نص المشروع على الآتى:
- تحديد العائد الاستثمارى العقارى بما لا يتجاوز ٧٪ من قيمة الأرض والمبانى مع الأخذ فى الاعتبار تعويض النقص فى العائد الاستثمارى عن طريق الأحكام المتعددة التى أوردها المشروع فى هذا المجال.
- أسس تقدير المثل للأرض من واقع أسعار التعامل بالمدينة مستخلصة من كافة التصرفات والتعاملات سواء من الأفراد أو الجهات الحكومية أو العامة أو الخاصة، وأسعار التكلفة الفعلية لمختلف مستويات المبانى من واقع تطورات مواد البناء

ونفقات العمالة ونتائج المناقصات وغيرها من الوسائل القانونية المتبعة لتنفيذ الأعمال، ويؤخذ بالتقديرات المبنية على هذه الأسس عند تحديد الأجرة.

- التقليل ما أمكن من أعباء تحديد الأجرة والمحاكم، وذلك عن طريق جعل تحديد الأجرة معقودا للمالك على ضوء أسس التكاليف المشار إليها وبالتالى تكون العلاقة الإيجارية اتفاقية بين طرفيها ابتداء دون اللجوء إلى اللجان أو المحاكم إلا فى حالة عدم موافقة المستأجر على التحديد.
- تنظيم إقامة الوحدات السكنية بقصد التمليك عن طرق تحديد ربح صافى قدره ٢٠٪ من التكاليف الفعلية وعدم تجاوز ما يعرض للتمليك والتأجير المفروش على ثلث مجموع مساحة وحدات المبنى.
- *ثانيا ـــ الأحكام المتعلقة بالإعفاءات الضريبية:*
- بمقتضى القانون الحالى يعفى شاغلو المساكن من الضرائب الأصلية والإضافية إذا زاد متوسط الإيجار الشهرى للغرفة الواحدة عن خمسة جنيهات ولم يجاوز ثمانية جنيهات، ويعفى شاغلو المساكن من أداء الضريبة الأصلية دون الضرائب الإضافية إذا زاد متوسط الإيجار الشهرى للغرفة الواحدة فيها على ثمانية جنيهات ولم يجاوز عشرة جنيهات.
- أدى التطبيق العملى إلى عدم وجود حالات ينطبق عليها الإعفاء الضريبى المشار إليه نظرا لارتفاع أثمان الأراضى وزيادة تكاليف مختلف عناصر المبانى ، وأصبحت الضريبة العقارية تمثل عبئا ثقيلا على طبقة المستأجرين خاصة إذا علم أن عبء الضرائب العقارية يزيد فى بعض شرائحه عن نصف القيمة الإيجارية.
- لذلك فقد تضمن المشروع نصا يقضى بإعفاء المبانى السكنية عدا المستوى الفاخر من الضرائب العقارية الأصلية والإضافية ولا يدخل أيراد هذه المساكن فى وعاء الضريبة العامة على الإيراد، وعلى أن يصدر بتحديد

مواصفات الإسكان الفاخر قرار من الوزير المختص بالإسكان ـ وفى ذلك تعويض للمالك عن الخفض فى العائد الاستثمارى وفى نفس الوقت التخفيف من أعباء المستأجرين من ذوى الدخول المحدودة.

- **الأحكام المتعلقة بطلب إخلاء المكان المؤجرة:**
- أكد المشروع النص على إدخال حالات الهدم الكلى أو الجزئى للمنشآت الآيلة للسقوط ولمقتضيات الترميم والصيانة ضمن الحالات التى يجوز فيها للمؤجر طلب إخلاء المكان المؤجر، كما واجه المشروع حالة استغناء المستأجر نهائيا عن العين حتى لا يصبح طلب الإخلاء جائزا لأسباب تافهة كما هو الوضع فى القانون السارى حاليا.
- ومن بين أسباب طلب الإخلاء استعمال المستأجر أو سماحه باستعمال المكان بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو الصحة العامة أو فى أغراض منافية للآداب العامة متى ثبت بحكم قضائى نهائى.
- *رابعا ـ الأحكام المتعلقة بالتأجير المفروش:*
- ثار جدل كبير حول حق المستأجر فى التأجير المفروش فى ظل القانون المعمول به وهل تعتبر موافقة المالك على التأجير شرط أساسى أم لا.

لذلك فقد حسم المشروع هذا الجدل حيث قرر حق المستأجر وزوجه وأولاده القصر فى أن يؤجر وحدة مفروشة فى المدينة الواحدة وفقا للشروط والضوابط التى تحدد لذلك، ولا يشترط فى هذه الحالة موافقة المالك وفيما زاد عن ذلك يلزم موافقة المالك على التأجير.

- *خامسا ـ الأحكام المتعلقة بتقاضى مقدم إيجار:*
- يمنع القانون المعمول به تقاضى أى مقدم إيجار.
- ونظرا لأنه قد تقوم بالمالك ظروف تمنعه من إتمام المبنى بسبب قصور موارده فقد واجه المشروع هذه الحالة بإن أجاز للمالك أن يتقاضى من المستأجر

مقدم إيجار لا يجاوز أجرة سنتين بشرط أن تكون قد تمت الأعمال الأساسية للبناء ولم يتبق إلا مرحلة التشطيب وان يتم الاتفاق كتابة على مقدم الإيجار وكيفية خصمه من الأجرة المستحقة فى مدة لا تجاوز ضعف المدة المدفوع عنها وموعد إتمام البناء وتسليم الوحدة صالحة للاستعمال.

وناط بالوزير المختص بالإسكان تنظيم ذلك.

- توقيع عقوبة النصب فى حالات المخالفة أو التقاعس دون مقتضى عن التسليم وامتداد المسئولية الجنائية إلى ممثل الشخص الاعتبارى.
- *سادسا ــ واجه المشروع بعض الحالات الجديدة التى لم يتعرض لها القانون الحالى والتى وجد أنها أولى بالرعاية والتنظيم وذلك وفقا لما يلى :*
- تقرير زيادة فى أجرة المبانى غير السكنية التى خضعت لقوانين تخفيض الإيجارات حتى عام ١٩٧٣، وتتمثل هذه الزيادة فى نسبة من القيمة الإيجارية تتراوح بين ٣٠٪ ، ١٠٪ بحسب تاريخ إنشاء المبنى وذلك لمدة عشر سنوات وتاخذ هذه الزيادة حكم الأجرة وتؤدى فى مواعيد سدادها.
- وفى مجال الترميم والصيانة يلاحظ أن الإجراءات المتعلقة بالترميم والصيانة فى القانون القائم مطولة إذ تبدأ بالمعاينة التى تجريها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم للعقار وتقرير ما يلزم فى شأنه ويتضمن التقرير تحديد المدة التى يتم فيها التنفيذ، وتعرض التقارير على لجنة لدراستها وأجراء ما يلزم من معاينات وإصدار القرار اللازم فى شأنها، ويعلن قرار اللجنة إلى ذوى الشأن من الملاك والمستأجرين، الذين يكون لهم الطعن على القرارات الصادرة أمام المحكمة المختصة، ويأتى دور التنفيذ بعد صدور الحكم وطلب اعتماد التكاليف من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم ثم زيادة الأجرة بنسبة ٢٠٪ من التكاليف التى تعتمدها.
- لذلك فقد نص المشروع على حق المالك فى الالتجاء إلى القضاء المستعجل

لتوزيع تكاليف الترميم والصيانة مناصفة بينه وبين المستأجرين فى حالة عـــدم كفاية الزيادة المشار إليها لمواجهة أعمال الترميم والصيانة أو إذا كـــان المبـــنى لا يحتوى على وحدات غير سكنية، وتوزيع أنسبة المستأجرين فيما بينهم واســـتهلاك ما تحمل به المستأجر من التكاليف من زيادة الأجرة بنســـبة ٢٠% مـــن هـــذه التكاليف، كما نص المشروع على تقديم قروض تعاونية ميسرة لترميم وصيانـــة المبانى ويكون للقرض امتياز عام على أموال المدين تاليا للضرائب والرسوم.

- تشجيع القطاع الخاص على القيام بدور فعال فى مجـــال الإســـكان بإعطـــاء الراغبين فى إقامة واستكمال وتعلية وتوسيع المبانى من مختلف المســـتويات ـــ عدا الفاخر ـــ أولوية فى الحصول على القروض الميسرة التى تقدمها الدولـــة والهيئات العامة والجهاز المصرفى بالإضافة إلى كفالة دعم النشـــاط التعـــاونى وتوفير ما يلزمه من قروض ومواد.
- النص على تخصيص ثلثى نسبة الـــ١٥% المخصصة للخدمات مـــن أربـــاح شركات القطاع العام لتمويل الوحدات اللازمة لإسكان العاملين بكل شركة، وأيلولة ما يفيض عن حاجة العاملين إلى صندوق تمويل الإسكان الاقتصـــادى بالمحافظة.
- تقرير حق المالك فى تقاضى ٥٠% من ثمن بيع المتجر أو المصنع أو التنـــازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجرة لغير أغراض السكن بعد خصم قيمة ما فى العين من منقولات، وذلك مقابل ما تمثله الوحدة الســـكنية مـــن عناصر بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع مع إعطـــاء المـــالك أولوية فى الحصول على الوحدة بعد سداد المقـــابل مخصومـــا منـــه نســـبة الـــ٥٠% المشار إليها.
- النص على إنتهاء عقود الإيجار للأجانب بإنتهاء المدة المحددة قانونا لإقامتهم بالبلاد، وتقرير حق المؤجر فى طلب إخلاء الوحدات المؤجرة حاليا بإنتهاء

إقامة المستأجر الأجنبى فى البلاد.

- نظرا لأن المنازعات المتعلقة بالعلاقات الإيجارية هى منازعات مدنية بطبيعتـــها وقد ورد تجريمها استثناء من الأصل العام، لذلك وحرصا من المشروع علـــى استمرار قيام العلاقة بين طرفيها على أساس من المودة والتعاون ، فقد نـــص على إلغاء العقوبات المقيدة للحرية المنصوص عليها فى قوانين الإيجارات وذلك فيما عدا العقوبة المقررة لجريمة خلو الرجل وذلك اكتفاء بمضاعفة الغرامـــة فضلا عن رد المبالغ إلى من أداها وعلى أن يكون الإعفاء من عقوبـــة خلـــو الرجل فى حالة أداء المبالغ المضاعفة.
- رد المشروع العلاقة الإيجارية إلى طبيعتها المدنية فى الوقت الذى حرص فيـــه على احترام القانون فى مجال هذه العلاقة، وذلك بالنص على بطلان كل شرط أو تعاقد مخالف، مع الحكم بالغرامات المقررة وحفظ حقوق أطـــراف هـــذه العلاقة واسترداد كافة ما يدفع بدون وجه حق وإثبات ذلك بكافة الطرق.

سابعا ــ أحكام أخرى متنوعة:

فيما تقدم أهم الأحكام التى انطوى عليها المشروع وتتضمن مواد المشروع علاوة عليها ــ نصوصا أخرى هامة هى:

- تبسيط إجراءات صرف تراخيص مبانى الإسكان ، وذلك بإلغاء الموافقة علـــى الترخيص فيما عدا الإسكان الفاخر.
- لإتاحة أكبر فرصة للتأجير الخالى حظر المشروع عرض ما يزيد علـــى ثلـــث مجموع وحدات المبنى للتمليك أو التأجير المفروش ولو تعدد الملاك ويقع باطلا ما يخالف ذلك.
- اعطى المشروع للمستأجر عند إخلاء العين الحق فى استرداد ما يكـــون قـــد أنفقه فى سبيل تحسينها وزيادة الانتفاع بها، وحتى لا يتمسك بها دون مبرر

طالما أنه سيسترد كامل حقوقه.

- إعطاء أولوية فى توزيع وحدات الدولة لتغطية احتياجات من يقومون بتأجير أملاكهم حتى لا يعملون على إخلاء المستاجرين الذين استقروا لديهم.
- معاملة المبانى التى تمارس فيها أنظمة اجتماعية أو دينية أو ثقافية معاملة مبانى الإسكان.

- معاملة صناديق التأمين نفس معاملة الجمعيات التعاونية وذلك بالنسبة لما تستثمره هذه الصناديق فى مجال الإسكان لحفزها على الإسهام فى حل مشكلة الإسكان.

ويتشرف وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضى بعرض مشروع القانون المرافق بعد مراجعته بقسم التشريع بمجلس الدولة بجلسته المعقودة بتاريخ ١٩٨٠/١٠/٧.

برجاء فى حالة الموافقة ـــ التفضل بإحالته إلى مجلس الشعب.

وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضى

(مهندس / حسب الله الكفراوى)

تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية عن مشروع القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر

أحال المجلس بجلسته المعقودة فى السادس من يونية سنة ١٩٨١، مشروع قانون فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر إلى لجنة مشتركة من لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية، لدراسته وتقديم تقرير عنه للمجلس.

فعقدت اللجنة لذلك أثنى عشر اجتماعا متتاليا صباحا ومساء فى الفترة من ١٩٨١/٦/٩ إلى ١٩٨١/٦/١٧ برئاسة السيد المهندس محب رمزى استينو رئيس اللجنة، وحضرها من مكتب اللجنة السيدان العضوان فتحى لطفى الرفاعى، عدلى عبد الشهيد وكيلا اللجنة، والسيد العضو كمال الدين محمد بدوى أمين سر اللجنة.

وحضر من مكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية السيد العضو حنا لاروز وكيل اللجنة.

وقد دعت اللجنة السادة رؤساء اللجان بالمجلس والسادة ممثلى الأحزاب وبعض السادة الأعضاء.

كما حضر بعض هذه الإجتماعات السيد المهندس حسب الله الكفراوى وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضى، وحضر الاجتمعات السيد كمال إبراهيم وكيل وزارة التعمير للشئون القانونية والتشريعية والمستشار القانونى للوزارة والسيد مصطفى بكر غازى المدير العام بالوزارة ممثلين عن الحكومة.

وقد استعاد اللجنة نظر القوانين الآتية :

- القانون رقم ٥٨ لسنة ١٩٣٧ بإصدار قانون العقوبات والقوانين المعدلة له.
- القانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ بإصدار القانون المدنى والقوانين المعدلة له.
- القانون رقم ١٥٠ لسنة ١٥٠ بإصدار قانون الإجراءات الجنائية والقوانين المعدلة له.
- القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية والقوانين المعدلة له.
- القانون رقم ١٣ لسنة ١٩٦٨ بإصدار قانون المرافعات المدنية والتجارية والقوانين المعدلة له.
- القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ بإصدار قانون الإثبات فى المواد المدنية والتجارية والقوانين المعدلة له.
- القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ بإصدار نظام استثمار المال العربى والأجنبى والمناطق الحرة المعدلة بالقانون رقم ٣٢ لسنة ١٩٧٧.
- القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ فى شأن المصاعد الكهربائية.
- القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٧٥ بإصدار قانون صناديق التأمين الخاصة.
- القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء.
- القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.
- القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٨ فى شأن تحقيق العدالة الضريبية.
- القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ بإصدار قانون الحكم المحلى.
- القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٨١ بإصدار قانون التعاون الإسكانى.

وبعد أن استمعت اللجنة إلى الإيضاحات التى أدلى بها ممثلو الحكومة ومناقشات السادة الأعضاء وبعد أن تدارست اللجنة الاقتراح بمشروع قانون بتعديل المادة

٢٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، الذى كان قد تقدم به السيد العضو د. عبد المنعم خزبك للمجلس خلال دور الانعقاد العادى الماضى واعدت اللجنة عنه تقريرها الثامن ولم يتسن عرضه على المجلس لفض دور الانعقاد العادى الأول، لذلك فقد رأت اللجنة تضمينه مشروع القانون المعروض.

ومن ثم فإن اللجنة تورد تقريرها فيما يلى :

١ -التطوير التاريخى لتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين:

لا شك أن مشكلة الإسكان فى جمهورية مصر العربية تعد من أولى المشاكل الجماهيرية التى تعانى منها البلاد رغم الجهود المضنية التى تبذلها الحكومة فى سبيل إيجاد علاج ناجح لها ومنها التشريعات المتعاقبة منذ سنة ١٩٤٧ حتى الآن كلما حدث الضرورة إلى ذلك بهدف تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وتحقيق التوازن العادل بينهما إذ أن عقد الإيجار من أكثر العقود تداولا فليس من بين الناس إلا من هو مستأجر، حتى الملاك لا يخلو الحال غالبا من أنهم يؤجرون ويستأجرون ويجعل هذا العقد كلا من المؤجر والمستأجر فى اتصال دائم طوال مدة الإيجار.

لذلك أصبح القانون المتعلق بالإيجار من القوانين التى يكثر رجوع الناس إليه فى معاملاتهم، ويتصل اتصالا وثيقا بالسلام الإجتماعى وبكفالة الطمأنينة للمواطنين، الأمر الذى يستلزم أن تكون أحكام الإيجار سهلة واضحة مع التزام الدقة فى القواعد التى تضبط هذه العلاقة المستمرة وتبين حقوق كل من طرفيها ـــ مالكا أو مستأجرا ـــ وواجبات كل منهم ، مع ضمان وضع الأحكام الكفيلة بسرعة البت فيما قد شجر بينهما من خلاف.

وقد خلصت اللجنة إلى أن تنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين على الوجه الذى تبدو عليه اليوم مسألة لم تعرف فى بلادنا قبل الحرب العالمية الأولى إذ كانت هذه العلاقات خاضعة للقواعد العامة المنصوص عليها بالقانون المدنى،

ومؤداها أن عقد الإيجار عقد رضائي وانه من عقود المعاوضة حيث يحصل كل طرف على عوض لما يعطيه، وإنه عقد تبادلي يرتب التزامات متبادلة بين طرفيه وأنه عقد مؤقت ينتهي بإنتهاء المدة المتفق عليها، فضلا عن أنه عقد يرد على منفعة الشيء المؤجر وذلك أخذا عن الشريعة الإسلامية التي تعرف محل عقد الإيجار بأنه تمليك المنافع بعوض، مما يوجب أن تسليم العين للمستأجرين – صالحة للغرض الذي أعدت من أجله.

على أن هذا الوضع قد تغير تغيرا جوهريا عقب نشوب الحربين العالميتين الأولى والثانية، وما ترتب عليها من أزمة في السكن، نشأ عنها خطر مزدوج، يتمثل في رفع الملاك للإيجار بصورة لا يتحملها أغلبية المستأجرين من ذوى الدخل المحدود الأمر الذي عرض أكثرهم لإخلاء مساكنهم، ووجدوا أنفسهم بلا مأوى مما خلق مشاكل اجتماعية خطيرة.

وأمام هذا الخطر المزدوج، خطر تشرد الأشخاص، وخطر ارتفاع الإيجارات، تدخل المشرع لحماية المستأجرين بتشريعات استثنائية موقوتة قضت بامتداد عقود الإيجار بقوة القانون لتفادى الخطر الأول، وتقييد وتحديد الأجرة لتفادى الخطر الثاني مع ما يرتبط بكل ذلك من أحكام.

ولقد كان منهج المشرع في التدخل يختلف فلسفة وتشريعا وتطبيقا وفقا للظروف الاقتصادية والسياسية والاجتماعية التي تحياها البلاد، ففي أعقاب الحرب العالمية الأولى تدخل المشرع المصري في العلاقة الإيجارية بإن اصدر قانونا في ٢١ نوفمبر ١٩٢١ قضى بتقييد أجور المساكن لمدة استمرت حتى أوائل يوليو سنة ١٩٢٥، وبعد ذلك عادت هذه العلاقات إلى ما هو منصوص عليه في القانون المدني الذي كان ساريا وقتئذ.

ومع بداية الحرب العالمية الثانية اضطر المشرع إلى أن يستخدم سلطة الأحكام العرفية في فرض أوامر عسكرية تمنع الملاك من زيادة أجرة الأماكن إلا في حدود

ضئيلة مع امتداد العقود بعد انتهاء مدتها تلقائيا، فأصدر القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ مبقيا فى جوهره على الأحكام التى وردت بالأوامر العسكرية سالفة الذكر، وكان المشرع وقتئذ يأمل فى العودة بالعلاقات الإيجارية إلى الإطار الذى ترسمة لها قواعد القانون المدنى والدليل على ذلك أنه بعد مضى حوالى سنة على صدور هذا القانون، صدر التقنين المدنى.

وتضمن الفصل الأول من الباب الثانى منه الأحكام الخاصة لعقد الإيجار على أساس من حرية التعاقد المطلقة بحيث يكون للمالك تحديد الأجرة وفق هواء وبقاء المستأجر فى العين طوع ارادته.

وأثر ثورة ٢٣ يوليو مباشرة وفى شهورها الأولى صدر المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ بخفض أجرة الأماكن التى لم تخضع للتشريعات السابقة بنسبة ١٥% مع ترك أمر الأماكن اللاحق إنشاؤها لهذا القانون للملاك يحددون أجرتها وفقا للعرض والطلب، ثم توالت قوانين التخفيض بعد ذلك فصدر القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ لتخفيض أجرة المبانى غير الخاضعة لأحكام القانون السابق، ثم القانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ لتخفيض أجرة المبانى التى استحدثت بعد القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ المشار إليه كما صدر القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض إعفاءات ضريبية لصالح المستأجرين وإنقاص الأجرة بمقدار الإعفاءات، ثم صدر القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ بتخفيض أجرة الأماكن التى سبق أن سرت فى شأنها قوانين التخفيض السابقة، بحيث أصبحت جملة التخفيضات تجاوز ٥٠% من أجرة الأماكن المتفق عليها بين الملاك والمستأجرين.

ولما رأت الدولة أن قوانين التخفيض لا تعدو أن تكون علاجا مؤقتا لمشكلة مستمرة، أصدرت القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن على أساس فائدة استثمار العقار بواقع نسبة محددة من قيمة الأرض والمبانى.

وإزاء هذا التعدد والتشتت فى القوانين الذى ترتب عليه الكثير من الصعوبات

فى التطبيق صدر القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين.

وقد كشف التطبيق العملى لهذا القانون عن قصور فى أحكامه المتعلقة باستهلاك المياه وضوابط توزيع الاستهلاك على المستأجرين، وتنظيم تأجير الوحدات السكنية المفروشة وعزوف المستثمرين عن التأجير والاتجاه إلى تمليك الوحدات السكنية تجنبا لقواعد تقدير الأجرة حتى كاد أن يصبح التمليك والتأجير المفروش القاعدة بعد أن كان استثناء وبذلك حجبت الفرصة أمام القطاعات العريضة من طبقات الشعب الكادحة التى تجد حاجتها الحقيقية فى المسكن الخالى الذى يأويها وأسرها دون مغالاة أو عنت، بل أن البعض قد توصل تحت وطأة قصور المعروض من المساكن عن ملاحقة الطلب عليها إلى الحصول على ما يشاء من خلو ارجل.

ولمواجهة كل ذلك صدر القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين المعمول به حاليا.

٢ - *مقتضيات تعديل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ :*

ونظرا لأن التطبيق العملى للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد كشف عن قصور فى بعض أحكامه وعلى الأخص ما يلى:

١ - الأحكام المتعلقة بقواعد وإجراءات تحديد الأجرة التى تفتقر إلى الأسس والضوابط التى تتبعها اللجان لتقدير التكاليف الفعلية للأرض والمبانى، وتحديد العائد الاستثمارى فى التمليك.

٢ - الأحكام المتعلقة بالإعفاءات الضريبية التى أصبحت غير مطبقة بسبب الزيادة فى تكاليف عناصر المبانى، ومن ثم أصبحت الضريبة العقارية على المساكن تمثل عبئا ثقيلا على طبقة المستأجرين خاصة إذا علم أن عبء هذه الضريبة يصل فى أقصى شريحة له إلى حوالى ٥٢٪ من الأجرة.

٣-الأحكام المتعلقة بتبادل الوحدات السكنية بين مستأجر وآخر وما تتضمنه من تطويل فى إجراءات التبادل وعلى الأخص فى الحالات والظروف التى لا تحتمل التأخير مثل ظروف المرض والنقل من مكان إلى آخر.

٤-الأحكام المتعلقة بالتأجير المفروش وعلى الأخص ما أثير حول حق المستأجرين فى التأجير المفروش بدون موافقة المالك.

٥-تصحيح أوضاع المبانى القديمة وعلى الأخص المستغل منها فى غير أغراض السكن بزيادة أجرتها زيادة المستغل منها فى غير أغراض السكن بزيادة أجرتها زيادة تدريجية لا يشعر بوطأتها المستأجر وتعويض الملاك إلى حد ما وتخصيص نصف هذه الزيادة لأغراض الترميم والصيانة حفاظا على العقارات المبنية باعتبارها ثروة قومية يجب العمل على صيانتها مع إعادة النظر كلية فى الأحكام التفصيلية المتعلقة بالصيانة وإلقاء جزء من أعبائها على المستفيد الحقيقى منها.

٦-التأكيد على إقراض الأفراد والتعاونيات سواء لأغراض الصيانة أو الاستثمار فى مجال البناء وذلك بشروط ميسرة حتى يرد هذا الالتزام فى صلب القانون فلا يكون عرضة للتغيير والتبديل بتغير السياسات.

٧-إتاحة الفرصة للعاملين بشركات القطاع العام للاستفادة من عائد الجزء المخصص من أرباحها للخدمات وقدره ١٥٪ بتخصيص ثلثيه لإقامة إسكان للعاملين بكل شركة أو لمجموعة من الشركات المتجاورة وما يفيض عن حاجتهم يؤول إلى تمويل صندوق الإسكان بل محافظة تحقيقا للتكافل الإجتماعى وفقا لأحكام الدستور.

وغير ذلك من الأسباب التى اقتضت تعديل بعض أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الخاص بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر لمعالجة نواحى القصور والتى سترد تفصيلا فى مشروع القانون المعروض.

وتود اللجنة أن تشير إلى أن مشروع القانون قد استحوذ على اهتمام بالغ من المواطنين ، وعملت الحكومة على أن تصاحب روح الشورى والديمقراطية مراحل إعداد المشروع وصياغته حيث شاركت فيه كافة الأجهزة السياسية والتنفيذية والشعبية على مختلف مستوياتها، وقامت الصحافة وغيرها من وسائل الإعلام بجهد مشكور فى هذا المجال.

ومن المؤكد أن اشتراك الشعب فى إعداد التشريع على هذا المدى الواسع يجعل القوة الملزمة للقانون مستمدة من ثقة المواطنين به وفهمهم له، الأمر الذى مكن من اقتراح إدخال تعديلات على المشروع تتسم بأهمية ملحوظة عبرت عن اتجاهات القواعد الشعبية وما عقد للمشروع من اجتماعات فى مختلف مجالات الفكر والرأى، فضلا عن أراء ومقترحات المواطنين واتجاهات الرأى العام.

ومن نتائج هذا التعاون المثمر والجهد الخلاق ، تأمل اللجنة أن يخرج هذا المشروع بقانون بما أدخلت عليه اللجنة أن يخرج هذا المشروع بقانون بما ادخلت عليه اللجنة من تعديلات، محققا للغرض، ومعبرا عن الظروف الاقتصادية والإجتماعية التى نعيشها.

<u>٣-أحكام مشروع القانون المعروض وما ارتآه اللجنة من تعديلات عليه:</u>

<u>أولا : قواعد وإجراءات تحديد أجرة وثمن الأماكن:</u>

<u>مادة ١</u> – تضمنت هذه المادة النص على أن يكون تحديد الأجرة السنوية للأماكن المرخص فى إقامتها من تاريخ العمل بأحكام المشروع سواء لأغراض السكنى أو لغيرها من الأغراض بما لا يجاوز ٧% من قيمة الأرض والمبانى، وتحديد ثمن هذه الوحدات على أساس قيمة الأرض والمبانى مضافا إليها ربحا صافيا قدره ٢٠% من هذه القيمة.

وقد أدخلت اللجنة تعديلات جوهرية وهامة على هذه المادة تستهدف ما يلى:

(أ)عدم خضوع المباني من المستوى الفاخر لقواعد تحديد الأجرة على أساس أن هذا المستوى من المباني لا يتمتع بأى ميزة من الميزات التي كفلها المشروع للمستويات الأخرى، وذلك بإضافة عبارة (فيما عدا الإسكان الفاخر) إلى صدر المادة.

(ب)إلزام المرخص له بالبناء من المستويات الأدنى من الفاخر أن يخصص ثلثا مساحة العقار لأغراض السكنى وتحديد أجرتها بما لا يجاوز ٧% من قيمة الأرض والمباني.

أخذا فى الاعتبار تعويض المالك عن طريق المزايا العديدة التى كفلها له المشروع وعلى الأخص فى مجال تقديم قروض تعاونية ميسرة وعدم دخول إيرادات المباني عند حساب الضريبة العامة على الإيراد وإعادة توزيع أعباء الصيانة بشكل عادل بين الملاك والمستأجرين.

(جـ)ترك الثلث الثالث حرا من أى قيود على القيمة الإيجارية بالنسبة للأغراض غير السكنية وذلك تعويضا عن النقص فى العائد الاستثمارى للأجزاء السكنية فى العقار.

(د)وضع ضوابط تحديد العائد الاستثمارى فى حالة البيع بما لا يجاوز ٢٠% من قيمة الأرض والمباني عند أول تصرف وذلك لأية وحدة سكنية بالمبنى تزيد عن نسبة الثلثين المخصصين لأغراض السكنى.

مادة ٢– تضمنت المادة (٢) من المشروع النص صراحة على أن يكون تقدير ثمن الأرض وفقا لثمن المثل عند الترخيص بالبناء، ويكون تقدير قيمة المباني وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء. فإذا تراخى المالك عن عمد فى إعداد المبنى للاستغلال تقدر تكلفة المباني وفقا للأسعار التى كانت سائدة فى الوقت الذى كان مقدرا لإكمال أعمال البناء، وناطت المادة بقرار يصدر من الوزير المختص بالإسكان تحديد الضوابط والمعايير التى تتبع فى تقدير الأرض والمباني بما يكفل تقديرها

بقيمتها الفعلية، ويتضمن القرار كيفية تحديد الأجرة الإجمالية للمبنى وتوزيعها على وحداته وفقا لموقع كل وحده وصقعها والانتفاع بها.

وقد رأت اللجنة أن يؤخذ فى الإعتبار بالإضافة إلى ما تقدم مستوى البناء فأضافت إلى النص عبارة "مستوى البناء" على أساس أن ذلك من العوامل المؤثرة فى تحديد الأجرة.

مادة ٣- ولضمان سلامة قرارات لجان تحديد الأجرة تضمن مشروع القانون فى هذه المادة النص على أن تشكل بقرار من المحافظ المختص فى كل محافظة لجنة أو أكثر تضم ذوى الخبرة لإعداد تقارير بناء على الدراسات التى تجريها فى نطاق المحافظة عن ثمن المثل للأراضى من واقع أسعار التعامل بالمدينة أو الحى أو المنطقة مستخلصة من كافة التصرفات والتعاملات القانونية سواء بين الأفراد أو الجهات الحكومية أو العامة أو الخاصة، وتحديد أسعار التكلفة الفعلية لمختلف مستويات المبانى من واقع تطورات أسعار مواد البناء ونفقات العمالة ونتائج المناقصات وغيرها من الوسائل القانونية المتبعة لتنفيذ الأعمال.

وتكون هذه التقارير محل اعتبار عند تحديد الأجرة وفقا لأحكام القانون.

وقد أضافت اللجنة كلمة "سنوية" إلى هذه المادة حتى تكون تقارير لجان البناء واقعية فيما تقدمه من دراسات ومسايرة لتطور الأسعار.

وحتى يكون كل من المالك والمستأجر على بينة من حقيقة التكاليف نصت ذات المادة على أن تسلم المحافظة نسخة من التقارير لكل من يطلبها مقابل رسم يصدر بتحديده قرار من المحافظ المختص بما لا يجاوز خمسة جنيهات.

ونظرا لأن الهدف من النص ضمان سلامة قرارات تحديد الأجرة فقد أضافت اللجنة كلمة "أو الثمن" إلى هذا النص حتى تأخذ لجان تحديد الأجرة بالتقديرات الواردة بالتقارير المذكورة عند تحديد الأجرة أو الثمن.

مادة ٥- أجازت هذه المادة لكل من المستأجر أو المشترى إذا رأى ان الأجرة أو

الثمن الذى حدده المالك يزيد على الحدود المنصوص عليها فى القانون ان يطلب من لجنة تحديد الأجرة المختصة القيام بتحديد أجرة المكان أو ثمنه وذلك خلال تسعين يوما من تاريخ التعاقد أو من تاريخ الأخطار أو من تاريخ شغله للمكان أى هذه التواريخ الحق.

كما نصت ذات المادة على أن يكون الطعن على قرارات اللجان أمام المحكمة الإبتدائية التى يقع فى دائرتها العقار المؤجر وذلك خلال ستين يوما من تاريخ إخطار ذوى الشأن بقرار اللجنة.

وقد استهدف المشروع من هذا التنظيم أن يكون تحديد الأجرة أو الثمن من واقع تكاليف معلنة ومعلومة لطرفى العلاقة فى ضوء أراء ذوى الخبرة فى هذا المجال وبالتالى يكون هذا التحديد بعد اتفاق إرادتهما وفى هذا ما يكفل العودة بهذه العلاقات إلى طبيعتها القانونية فضلا عن التخفيف ما أمكن من أعباء لجان تحديد الأجرة والمحاكم.

وقد رأت اللجنة حذف عبارة "أى هذه التواريخ الحق" من نص المادة زيادة فى الإيضاح ورفعا للبس.

مادة ٦ — نظرا لأنه قد يقوم لدى المالك ظروف تمنعه من اتمام البناء بسبب قصور موارده فقد اجازت هذه المادة للمالك أن يتقاضى من المستأجر مقدم إيجار لا يجاوز أجرة سنتين بشرط أن تكون الأعمال الأساسية للبناء قد تمت ولم يبق إلا مرحلة التشطيب وان يتم الاتفاق كتابة على مقدم الإيجار وكيفية خصمه من الأجرة المستحقة فى مدة لا تجاوز المدة المدفوع عنها المقدم وكذا موعد إتمام البناء وتسليم الوحدة صالحة للاستعمال، وناطت بالوزير المختص بالإسكان تنظيم تقاضى مقدم الإيجار.

ونصت على أن يعاقب بعقوبة جريمة النصب المالك الذى يؤجر الوحدة أو يبيعها إلى غير من أدى المقدم أو الذى يتقاضى أكثر من مقدم عن وحدة واحدة

وكذا المالك الذى يتخلف دون مقتض عن تسليم الوحدة فى الموعد المحدد.

ويكون ممثل الشخص الاعتبارى مسئولا عما يقع من أحد العاملين به من مخالفات لأحكام هذه المادة.

ويستهدف المشروع من هذا التنظيم خلق المناخ الملائم لعودة العلاقات الإيجارية الى سيرتها الأولى على أساس من التالف وتوثيق العلاقة الطيبة بينهما.

وقد رأت اللجنة أنه من غير الملائم أن يتضمن نص هذه المادة العقوبة المقررة على مخالفة أحكامها مع وجود قسم خاص بالعقوبات لذلك فقد فصلت الجزء الخاص بالعقوبة فى مادة مستقلة ضمن مواد العقوبات بالمادة (٢٥).

ثانيا - تصحيح بعض أوضاع الأماكن القديمة:

مادة ٧- خلصت اللجنة من دراستها إلى أن المبانى القديمة تعتبر ثروة قومية يجب الحفاظ عليها وإطالة أعمارها.

كما خلصت إلى أن ضالة إيجار هذه المساكن تجعل ملاكها يعزفون عن صيانتها وترميمها.

ولما كانت مصلحة سكان هذه الأماكن فضلا عن الصالح العام الذى يتمثل فى كون هذه الأماكن ثروة قومية يجب الحفاظ عليها وعدم زيادة أعباء سكانها، وفى نفس الوقت رعاية مصالح ملاكها وذلك كله فى إطار من التكافل الاجتماعى — فقد خلصت اللجنة إلى ضرورة تحريك أجرة الأماكن القديمة المؤجرة لغير أغراض السكنى بنسب تتفاوت بحسب تاريخ إنشاء المبنى خاصة وان هذه الوحدات تمارس فيها أنشطة تدر ربحا لاصحابها.

ومن هذا المنطلق قد استحدثت اللجنة بندا جديدا برقم (د) إلى نص هذه المادة لتشمل زيادة أجرة الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ حتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ بدلا من الأماكن المنشأة حتى أكتوبر سنة ١٩٧٣ وقسمت نسبة

الزيادة إلى أربعة شرائح، الأولى نسبة الزيادة فيها ٣٠% من الأجرة المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية والثانية ٢٠% والثالثة ١٠% والرابعة٥%.

وجدير بالذكر أن زيادة الأجرة الشهرية لمثل هذه الأماكن فضلا عن عدالتـــه فإنه يواكب التشريعات السائدة فى سائر دول العالم .

كما أضافت اللجنة عبارة " ويعتبر بمثابة أمانة تحت يده" حتى يكون المـــالك مسئولا مسئولية جنائية عند عدم تخصيصه نصف هذه الزيادة لمواجهة تكـــاليف الترميم والصيانة، ويصدر قرار من الوزير المختص بالإسكان بتنظيم التصرف فيـه لهذا الغرض.

مادة ٨- تضمن هذه المادة أن تؤدى الزيادة المشار إليها فى المـــادة الســـابقة إلى المالك فى ذات المواعيد المحددة لسداد الأجرة، ويترتب على عدم ســـداد هـــذه الزيادة ما يترتب على عدم سداد الأجرة من آثار.

وتقف زيادة الأجرة عند انقضاء عشر سنوات كاملة على تاريخ اســـتحقاق أول زيادة.

مادة ٩- درست اللجنة الآثار المترتبة على تطبيق الأحكام المتعلقـــة بـــالترميم والصيانة فى القوانين السابقة والقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المعمول به حاليـــا حيث تبين لها أن القوانين السابقة كانت تنظم استرداد تكاليف الترميم والصيانـــة على مدى عشر سنوات، أما القانون الحالى فعلى الرغم من أن العائد الأســـتثمارى للمبالغ التى تنفق على الترميم والصيانة ٢٠ % من التكاليف إلا إنه لوحـــظ أن النصوص الخاصة بالترميم والصيانة لم تجد سبيلها إلى التطبيق حتى هذا التاريخ.

ولما كان ترميم وصيانة المبانى يستهدف صالح المستأجرين فى المقام الأول إذ هم المستفيدون من هذه الأعمال فقد استبدلت اللجنة بنص المادة (٩) نصـــا آخـــر بتنظيم توزيع تكاليف الترميم والصيانة فى حالة عدم كفاية حصيلة الزيادة الأجـرة لمواجهة أعباء تكاليف الترميم والصيانة أو إذا كان المبنى لا يحتوى على وحدات

غير سكنية وذلك وفقا لما يلى:-

(أ)تكون تكاليف الترميم والصيانة للمبانى المنشاة حتى ١٩٦٥/٣/٢٢ على عاتق شاغلى المبنى.

(ب)تكون تكاليف الترميم والصيانة بالنسبة للمبانى المنشأة بعد ١٩٦٥/٣/٢٢ وحتى ١٩٧٧/٩/٩ بواقع الثلث على المالك والثلثين على الشاغلين.

(جـ)تكون تكاليف الترميم والصيانة بالنسبة للمبانى المنشأة أو التى تنشأ بعد ١٩٧٧/٩/٩ مناصفة بين ملاك المبانى وشاغليها.

كما ينظم النص المذكور اللجوء إلى قاضى الأمور المستعجلة لتوزيع تكاليف الترميم والصيانة بين الملاك والشاغلين وتحديد نصيب كل منهم.

وفضلا عما تقدم فقد ترك النص الأعمال التى لا تسرى عليها أحكام الترميم والصيانة والتى تتم بقصد تحسين العين أو زيادة الانتفاع بالأجزاء المشتركة فيها إلى اتفاق بين الملاك والشاغلين.

مادة ١٠- حرصت اللجنة على النص فى هذه المادة على أن تكفل الدولة تقديم قروض تعاونية ميسرة لترميم وصيانة المبانى ويكون للقرض وملحقاتها امتياز عام على أموال المدين ضمانا للسداد وتكون مرتبة الامتياز تالية للضرائب والرسوم.

وغنى عن البيان أن فى إتاحة القروض للترميم والصيانة تشجيع لكل من الملاك والمستأجرين على القيام بأعمال الترميم والصيانة.

كما تضمن نص المادة المذكورة حكما يقضى بإعفاء القروض من جميع الضرائب والرسوم وتحصل بطريق الحجز الإدارى تشجيعا للجهات المقرضة.

ثالثا - فى شأن التخفيف من أعباء الضريبة على العقارات المبنية .

مادة ١١- تدارست اللجنة أعباء الضريبة على العقارات المبنية وأثرها على دخول المستأجرين خاصة بعد الزيادة فى أسعار مختلف عناصر المبانى فى ضوء

أحكام التشريعات المعمول بها حتى أصبح الإسكان الاقتصادى وهو أدنى مستويات الإسكان خاضعا للضريبة على العقارات المبنية التى تصل فى أقصى شرائحها إلى أكثر من ٢٥% من القيمة الإيجارية.

وقد خلصت اللجنة من دراستها إلى أن الأمر يتطلب التخفيف عن المستأجرين للاعتبارات التالية:

(أ)أن الدولة تعمل جاهدة على التخفيف من أعباء الضريبة على العقارات المبنية أخذة فى الاعتبار أن أجرة المسكن تعتبر عنصرا رئيسيا فى تكلفة المعيشة ومن أجل ذلك أصدرت فى عام ١٩٦١ القانون رقم ١٦٩ بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة العقارية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاءات.

(ب)منذ العمل بقوانين تحديد الأجرة على أساس نسبة صافية من تكاليف المبنى أصبح المستأجر يتحمل وفقا لهذه القوانين بما يخص الوحدة التى يقيم فيها من الضرائب العقارية الأصلية والإضافية المستحقة، وذلك بمراعاة الإعفاء المشار إليه الذى تقرر عام ١٩٦١ وما تلاه بعد ذلك من تضمين القوانين اللاحقة نصوصا تكفل المزيد من الإعفاءات الضريبية تخفيفا عن كاهل المستأجرين.

(جـ)نظرا لما لوحظ من زيادة كبيرة فى عناصر تكاليف المبانى فقد تضمن مشروع القانون فى المادة (١١) النص على إنه فيما عدا الإسكان الفاخر يعفى مالكو وشاغلو المبانى المؤجرة لأغراض السكنى التى تنشأ اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون من جميع الضرائب العقارية الأصلية والإضافية، ولا تدخل إيرادات هذه المساكن فى وعاء الضريبة العامة على الإيراد.

وناط بالوزير المختص بالإسكان تحديد مواصفات الإسكان الفاخر.

ونظرا لأن الحكمة من إعفاء المبانى التى تنشأ اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون قائمة بالنسبة للمبانى التى أنشئت وتنشأ اعتبارا من ١٩٧٧/٩/٩ تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فمن ثم عدلت اللجنة نص المادة المذكورة بما يكفل شمول الإعفاء المبانى

المذكورة وفى نفس الوقت النص صراحة على عدم سريان الإعفاءات الضريبية المذكورة على الأماكن المستغلة مفروشة أو فنادق أو بنسيونات.

هذا وقد وافق السيد نائب رئيس الوزراء للشئون المالية والاقتصادية على الإعفاءات الضريبية على الوجه سالف الذكر مع سريان هذه الإعفاءات اعتبارا من أول يناير التالى لتاريخ العمل بهذا القانون.

رابعا ــ فى شأن العمل على توفير المساكن :

مادة ١٢ – تضمنت إلغاء شرط الحصول على موافقة لجنة تنظيم وتوجيه أعمال البناء قبل الحصول على الترخيص بإقامة المبانى وسائر أحكام الباب الأول من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء وكذلك المادة (٢١) من ذات القانون وذلك بالنسبة لكل مستويات الإسكان عدا الفاخر. وذلك بقصد تيسير إجراءات صرف ترخيص البناء بالسرعة المطلوبة دون اختناقات أو معوقات.

مادة ١٣ – رأت اللجنة تعديلها بما يتمشى مع الحكم الذى أوردته فى المادة الأولى من المشروع والذى من مقتضاه إلا يتجاوز ما يعرضه المالك للتمليك أو التأجير المفروش أو التأجير خارج نطاق الأجرة القانونية عن ثلث مساحة المبنى مع الحرص على ضرورة الالتزام بنسبة الثلثين المخصصة للتأجير لأغراض السكنى.

وغنى عن البيان أن عبارة " ولو كان مسجلا " الواردة فى هذه المادة لا يقصد بها أى أثر رجعى لأن صدر هذه المادة يقضى بسريان حكمها من تاريخ العمل بهذا القانون.

مادة ١٤ – ادخلت اللجنة تعديلا على نص المادة (١٤) بما يكفل لكل شركة من شركات القطاع العام أو مجموعة شركات متجاورة تمويل اقامة الوحدات السكنية اللازمة لإسكان العاملين بكل شركة عن طريق استخدام ثلثى نسبة الـ ١٥% المخصصة للخدمات من أرباح الشركات.

مادة ١٥ – عدلت اللجنة نص المادة (١٥) من المشروع بما يحقق دور الدولة فى

كفالة ودعم النشاط التعاوني الإسكاني وتوفير ما يلزم له من قروض ومواد البناء.

وكذلك تقرير حق الأفراد عند تعلية واستكمال مبانيهم أو التوسع فيها كـــذا الراغبين فى الاستثمار فى مختلف مستويات الإسكان عدا الفاخر منها الحصول على القروض الميسرة التى تقدمها الدولة والهيئات العامة والجهاز المصرفى.

وقد حرصت اللجنة على أن يتم كل ذلك "وفقا للضوابط التى يصدر بها قرار من الوزير المختص بالإسكان.

مادة ١٦- استحدثت اللجنة مادة جديدة إلى المشروع برقم (١٦) أعطت فيـها لمستأجرى المدارس والأقسام الداخلية لإيـــواء الدارســين بهـا والمستشـفيات وملحقاتها فى حالة تأجيرها لهم مفروشة الحق فى الاستمرار فى العين ولو انتـــهت المدة المتفق عليها وذلك بالشروط والأجرة المنصوص عليها فى العقد.

وغنى عن البيان أن اللجنة نهجت هذا المنـــهج مــن منطلــق أن المـــدارس والمستشفيات تقوم على تقديم خدمات عامة ومن ثم تكون أولى بالرعاية والدعـــم استمرارا لأداء رسالتها القومية.

مادة ١٧- نظرا لوجود وحدات سكنية كثيرة مؤجرة لغير المصريين غير المقيمـين بالبلاد وغير مستغلة فقد تضمن هذا النص أن تنتهى بقوة القانون عقود التأجـــير لغير المصريين بإنتهاء المدة المحددة قانونا لإقامتهم بالبلاد.

وبالنسبة للأماكن التى يستأجرها غير المصريين فى تاريخ العمل بأحكـــام هـــذه المادة للمؤجر ان يطلب إخلاءها إذا ما انتهت إقامة المستأجر غير المصرى بالبلاد، وتثبت إقامة غير المصرى بشهادة من الجهة الإدارية المختصة.

وغنى عن البيان أن أعمال هذا النص سوف يترتب عليه توفير العديد من الوحدات السكنية غير المستغلة.

وقد رأت اللجنة نقل المادة المذكورة برقم (١٧) ضمن المواد الـــتى تســـتهدف توفير الوحدات السكنية وأصلها مادة (٢٠).

خامسا — فى شأن تحقيق التوازن فى العلاقات الإيجارية:

مادة ١٨ — نظرا لحاجة المستأجر الماسة للاستمرار فى العين، التى يشغلها حالية حتى لو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد، تضمنت قوانين الإيجارات المتعاقبة النص على الامتداد القانونى لعقود الإيجار.

وقد أجازت هذه المادة طلب إخلاء المكان المؤجر لأسباب محددة على سبيل الحصر وهى:

(أ)الهدم الكلى أو الجزئى للمنشآت الأيلة للسقوط والإخلاء المؤقت لمقتضيات الترميم والصيانة وهو حكم جديد قصد منه جعل الحالات المذكورة من بين الحالات الموجبة للإخلاء.

(ب)عدم قيام المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال (١٥) يوما من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول دون مظروف أو بإعلان على يد محضر، ولا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر قبل أقفال باب المرافعة فى الدعوى بأداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية.

ولا ينفذ حكم القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين بسبب التأخير فى سداد الأجرة إعمالا للشرط الفاسخ الصريح إذا ما سدد المستأجر الأجرة المستحقة والمصاريف والأتعاب عند التنفيذ، ولحماية المستأجرين من صدور أحكام وتنفيذها فى غيبتهم اشترط أن يتم التنفيذ فى مواجهة المستأجر.

وقد رأت اللجنة نقل عبارة " فإذا تكرر امتناع المستأجر أو تأخره عن سداد الأجرة المستحقة دون مبررات تقدرها المحكمة حكم بإخلائه أو بطرده بحسب الأحوال"، إلى نهاية الفقرة حتى ينصرف آثرها سواء على القضايا التى يختص بها القضاء العادى او القضاء المستعجل على حد سواء.

(جـ)حالة إذا ثبت أن المستأجر قد تنازل عن المكان أو أجرة من الباطن بدون أذن كتابى صريح من المالك للمستأجر الأصلى أو تركه للغير بقصد الاستغناء عنه.

(د)استعمال المكان المؤجر بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو الصحة العامة أو فى أغراض منافية للآداب العامة متى ثبت ذلك بحكم قضائى نهائى.

وزيادة فى الإيضاح نص صراحة على عدم امتداد عقود الإيجار المفروش امتدادا تلقائيا.

مادة ١٩- استحدثت اللجنة هذه المادة وهى التى تتضمن الاقتراح بمشروع القانون المقدم من السيد العضو الدكتور عبد المنعم خزبك المشار إليه فى صدر هذا التقرير، وبمقتضاه يحق للمالك فى حالة تغيير استعمال العين زيادة الأجرة القانونية للمبانى المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ حتى المبانى المنشأة أو التى تنشأ بعد ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ بنسب محددة حسب تاريخ إقامتها وتتراوح هذه النسب بين ٢٠٠% فى أقصاها و ٥٠% فى أدناها.

وفى حالة التغيير الجزئى للاستعمال يستحق للمالك نصف هذه النسب.

وقد روعى فى هذا النص تحقيق صالح المستأجر وفى نفس الوقت رعاية المالك عن طريق الزيادة فى الأجرة. وتصحيحا للأوضاع فيما يخص الأماكن التى تغير استعمالها قبل العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وتوحيد المعاملة للاماكن المؤجرة عموما سواء قبل أو بعد صدور القانون المشار إليه وذلك دون حاجة إلى موافقة المالك وبشرط ألا يترتب على التغيير إلحاق ضرر بالمبنى أو شاغليه.

مادة ٢٠- عدلت اللجنة هذه المادة لتقرير حق المستأجر إذا ما قابل ما استحدثه من تحسينات أو مقدار ما زاد فى قيمة العين أيهما أقل، وكذا حق المالك فى أن يسترد ما دفعه من المستأجر الجديد.

مادة ٢١- هذا وان كانت المادة (٥٩٤) من القانون المدنى أجازت للمستأجر بالشروط الواردة فيها بيع المتجر أو المصنع واستئثار المستأجر بثمن البيع دون المالك مما أدى إلى نشوء منازعات قضائية تشهدها المحاكم فإنه فى سبيل تحقيق

التوازن فقد تضمنت المادة (٢١) حق المالك فى تقاضى نصف ثمن بيع المصنـــع أو المتجر أو مقابل التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجرة لغير أغراض السكنى، وذلك فى الحالات الجائزة قانونا وبعد خصم قيمة المنقولات التى بالعين.

وأوجبت ذات المادة على المستأجر قبل إبرام الاتفاق إعلان المالك على يـــد محضر بالثمن المعروض فإذا رغب فى الشراء أودع الثمن مخصوما منه نسبة الـــ ٥٠% المشار إليها خزانة المحكمة الجزئية إيداعا مشروطا بالتنازل عن عقد الإيجار وتسليم العين وذلك خلال شهر من تاريخ الإعلان.

وقد عدلت اللجنة هذه المادة لتتضمن أنه بانقضاء هذا الأجل يجوز للمســـتأجر أن يبيع للغير مع التزام المشترى بأن يؤدى للمالك مباشرة لنســـبة الـــ ٥٠% المشار إليها.

وعليه فقد روعى فى استحداث هذا الحكم تحقيق التوازن بين طرفى العلاقـــة إذ بحصول المالك على ٥٠% من ثمن البيع يكون قد حصل على ما يمثلـــه المكـــان المؤجر من عناصر البيع وفى نفس الوقت عدم إلحاق الضرر بالمستأجر.

مادة ٢٢- وتضمنت المادة (٢٢) النص صراحة على حق المستأجر فى أن يؤجـــر شقة واحدة مفروشة فى المدينة دون موافقة المالك وما زاد على ذلك يجب موافقـة المالك على التأجير وبذلك يكون المشروع قد قضى على الجدل القائم حول حـق المستأجر فى التأجير المفروش وهل يستلزم الأمر موافقة المالك من عدمه.

كما أضافت اللجنة وصف " غـــير المـــتزوجين " إلى الأولاد القصـــر دفعـــا للمشاكل فى التطبيق إذ من الجائز شرعا الزواج قبل بلوغ سن الرشـــد فتصبـــح القاصر زوجا وتنضم بذلك إلى زوجها فى حساب ما يجوز لهما تأجيره مفروشـــا وفقا لحكم المادة وبالتالى أصبح النص كما يلى:

"وفى جميع الأحوال يشترط ألا يزيد مجموع ما يقوم المستأجر هو وزوجه وأولاده القصر غـير المتزوجين بتأجيره مفروشا بغير موافقة المالك على وحدة واحدة فى نفس المدينة".

كما أضافت اللجنة النص على أن يعتد بتحديد المدينة بأحكام قانون الحكم المحلى.

كما تضمن النص عدم سريان حكم هذه المادة على التأجير مفروشا فى المصايف والمشاتى.

ولا يستفيد من أحكامها سوى المستأجرين المصريين لوحدات الأماكن الخالية.

مادة ٢٣– استحدثت اللجنة هذه المادة لتنظيم إجراءات التبادل بين المستأجرين حيث نصت على أن ينتج التبادل أثره من تاريخ إخطار المالك به.

وفى نفس الوقت أجازت للمالك خلال ٣٠ يوما من تاريخ إخطاره أن يطلب من القضاء إبطال التبادل متى ثبت أنه تم بقصد التحايل للأضرار بحقوقه أو ثبت عدم التناسب الظاهر بين مستوى الوحدتين المتبادلتين.

ولتحقيق التوازن فى العلاقة الإيجارية قررت المادة حق المالك فى تقاضى زيادة فى الأجرة تصل إلى ٥٠% طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية كما قصرت التبادل على المستأجرين المصريين فقط.

مادة ٢٤– استمرارا فى النهج الذى سار عليه المشروع نحو تحقيق العدالة بين طرفى العلاقة الإيجارية قررت المادة (٢٤) إعطاء أولوية للمواطنين الذين يؤجرون أملاكهم للغير فى تأجير الوحدات السكنية التى تقيمها الدولة والهيئات العامة وشركات القطاع العام فى المدينة التى يؤجرون فيها وحدات العقار المملوك لهم.

وفضلا عن ذلك ألزمت ذات المادة المستأجر الذى يقيم مبنى مملوكا له يتكون من أكثر من ثلاث وحدات سكنية بان يكون بالخيار بين أن يترك الوحدة السكنية التى يستأجرها للمالك أو أن يوفر له أو لأحد أقاربه حتى الدرجة الثانية وحدة سكنية ملائمة بما لا يجاوز مثلى أجرة الوحدة التى يستأجرها.

سادسا ــ فى شأن العقوبات والأحكام العامة والانتقالية:

المواد من ٢٥ : ٢٧ ـ درست اللجنة العقوبات الواردة فى القانون المعمول به

حاليا ورأت أنها وردت على خلاف طبيعة العلاقة الإيجارية باعتبارها علاقات مدنية بطبيعتها وتتنافى مع التجريم لذلك نهجت هذه المواد النهج الذى يعود بهذه العلاقة إلى المسار الصحيح الذى يتمثل فى إلغاء العقوبات المقيدة للحرية على مخالفة أحكام قوانين الإيجار.

ومن هذا المنطلق وافقت اللجنة على المواد من ٢٥ إلى ٢٧ بعد إدخال بعض التعديلات عليها بما يتفق والأحكام التى استحدثتها فى المشروع والتعديلات التى أدخلتها على مواده وترقيمها.

مادة ٢٨- رعاية للأنشطة المستعملة فى أغراض لا تدخل فى نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية نصت المادة (٢٨) من المشروع على معاملة الأماكن المؤجرة للأنشطة المذكورة معاملة المبانى المؤجرة لأغراض السكنى.

كما نصت على ألا يستفيد من حكم هذه المادة سوى المستأجرين المصريين.

مادة ٢٩- ونصت المادة (٢٩) من المشروع على أن تعامل صناديق التأمين الخاصة وصناديق الإسكان معاملة الجمعيات التعاونية لبناء المساكن بالنسبة لما تستثمره من أموالها فى مجال الإسكان عدا الإسكان الفاخر وذلك تشجيعا لهذه الصناديق على الاستثمار فى مجال الإسكان الاقتصادى والمتوسط.

مادة ٣٠- نصت هذه المادة على نشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، والعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره.

واللجنة إذ توافق على مشروع هذا القانون لترجو المجلس الموقر الموافقة عليه بالصيغة المعدلة.

رئيس اللجنة المشتركة

مهندس / محب رمزى استينو

١٩٨١/٦/١٨م

قرار وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضي رقم ٥٠٨ لسنة ١٩٨٢ بتنظيم الإقراض الميسر لأغراض الإسكان الشعبي

وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضى.

بعد الإطلاع على القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٥٩ بشأن إقراض الجمعيات التعاونية.

وعلى القانون رقم ١ لسنة ١٩٦٦ بشأن ترميم وصيانة وتعلية المبانى.

وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء.

وعلى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

وعلى القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ بإصدار قانون نظام الحكم المحلى.

وعلى القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٨١ بإصدار قانون التعاون الإسكانى.

وعلى القانون رقم ١٣٥ لسنة ١٩٨١ فى شأن الأبنية والأعمال التى تمت بالمخالفة لأحكام قانون تقسيم الأراضى المعدة للبناء.

وعلى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ١٩٣ لسنة ١٩٧٧ بشأن تنظيم الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان.

وعلى القرار الوزارى رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١ بتنفيذ بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

وعلى القرار الوزارى رقم ٧١ لسنة ١٩٨٢ بتعديل بعض قواعد الإقراض.

وعلى القرار الوزارى رقم ٣٤٢ لسنة ١٩٨٢ بتعديل بعض أحكام القرار رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه.

وبناء على ما أرتاه مجلس الدولة.

قرر

مادة ١ - للجمعيات التعاونية للبناء والإسكان، والأفراد، الراغبين فى الاستثمار فى مجال الإسكان الشعبى الحصول على قروض ميسرة من الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان أو من غيرها من الجهات التى يصدر بتحديدها قرار من وزير المالية والاقتصاد بالاتفاق مع الوزير المختص بالاسكان وذلك بقصد إنشاء المبانى المخصصة لأغراض الإسكان الشعبى أو بقصد تعلية هذه المبانى أو استكمالها أو التوسع فيها وكذلك الحصول على قروض ميسرة من الوحدات المحلية المختصة لمواجهة تكاليف ترميم المساكن وصيانتها.

ويقصد بالإسكان الشعبى فى مفهوم أحكام هذه المادة جميع مستويات الإسكان عدا الفاخر منها وذلك وفقا للمعايير والمواصفات المنصوص عليها فى المواد ٣، ٤، ٥، ٦ من القرار رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه.

مادة ٢ - يقصد بالراغبين فى الاستثمار فى مفهوم المادة السابقة ما يلى:

(أ) الشركات الصناعية الراغبة فى إقامة وحدات سكنية، بالمناطق القريبة من مصانعها تشغل بالعاملين بها.

(ب) شركات الإسكان والتعمير بشرط عدم الحصول من المنتفعين بالوحدات السكنية التى تتولى بناؤها على عائد استثمار يزيد على العائد الذى تؤديه هذه الشركات للهيئة أو غيرها من الجهات بالنسبة للقرض الممنوح لكل وحدة.

(جـ) أجهزة الدولة والبنوك وشركات القطاع العام والخاص بالنسبة لتمويل تملك وحدات سكنية بالتجمعات التعاونية التى تقيمها الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان أو بالمدن الجديدة لغرض إسكان العاملين بالجهات المذكورة.

ويجوز فى حالة إقراض الجهات المنصوص عليها فى البنود (أ)، (ب)، (جـ)

الاستعاضة عن الضمانات المنصوص عليها فى المادة ٨ من هذا القـــرار بخطـــاب ضمان صادر من أحد البنوك المعتمدة تقبله الجهة المقرضة.

مادة ٣ – يجوز للمحافظات أن تحصل من الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإســكان على قروض ميسرة بعائد استثمار قدره (٣%) سنويا وذلك بقصد تحسين شئون مناطق الإسكان القائمة لتزويدها بالمرافق العامة على أن تلتزم المحافظة بتحصيـــل قيمة القرض وما يستحق عليه من عائد استثمار من ملاك العقارات المستفيدة مـــن هذه المرافق بنسب مسطحاتها تطبيقا لحكم المادة ٤ من القانون رقم ١٣٥ لســـنة ١٩٨١ المشار إليه وتسديدها للهيئة على أقساط سنوية لمدة عشر سنوات بعـــد فترة سماح قدره سنة واحدة من تاريخ صرف أول دفعه، وفى حالة التأخير يســوى عائد قدره ٧% سنويا بالإضافة إلى العائد الأصلى المستحق وذلك عن المدة مـــن تاريخ الاستحقاق إلى تاريخ السداد.

ولا يجوز الحصول على هذه القروض بغرض تزويد المناطق الجديدة بـــالمرافق العامة، غير أنه يمكن فى هذه الحالة بيع هذه الأراضى للهيئة لإقامة مجمعات سكنية تعاونية عليها متكاملة المرافق.

فى الأقراض للبناء أو للتعلية أو الاستكمال أو التوسع:

مادة ٤ – يقدم طلب القرض على أحد النموذجين المرافقين لهذا القـــرار بحســـب الحالة مشفوعة بالمستندات الآتية:

١ –أصل العقد المسجل الذى يثبت ملكية الأرض المطلوب إقامة المبنى عليـــها أو المبنى المطلوب استكماله أو تعليته أو التوسع فيه، أو حكم مسجل بصحة ونفاذ العقد المشار إليه وصورة منه لمضاهاتها بالأصل ويرد الأصل إلى طالب القرض.

وتقبل العقود الإبتدائية إذا كانت صادرة من إحدى شركات القطاع العـــام أو الهيئات العامة أو الجهات الحكومية المركزية أو المحلية.

٢ -أصل ترخيص البناء المعتمد من الإدارة الهندسية المختصة أو من مجلس المدنية المختص على أن يكون متضمنا تحديد مستوى البناء (اقتصادى ــ متوسط ــ فوق المتوسط) وصورة من هذا الترخيص لمضاهاتها بالأصل ورد الأصل إلى طالب القرض، فإذا لم يكن الترخيص متضمنا هذا البيان يتعين أن ترفق به شهادة من الإدارة الهندسية المختصة أو مجلس المدينة المختص بتحديد مستوى البناء.

٣ -الرسومات المعمارية والانشائية المعتمدة وصورة منها لمضاهاتها بالأصل الذى يرد إلى طالب القرض.

٤ -خريطة مساحية أو خريطة تقسيم معتمدة مبين عليها موقع العقار المطلوب القرض بشأنه.

٥ -وثيقة تأمين على العقار ضد الحريق لصالح الجهة المقرضة بمبلغ يعادل قيمة القرض ولمدة تعادل مدة سداده، وتقدم هذه الوثيقة بعد توقيع عقد القرض وقبل الصرف وبالإضافة إلى المستندات المبينة بالبنود السابقة يتعين أن يرفق بطلب القرض الأوراق التالية:

بالنسبة إلى طلبات القروض المقدمة من الأفراد:

فى حالة عدم وجود المالك شخصيا أو حالة تعدد الملاك يتعين أن يرفق بطلب القرض توكيل رسمى عام يخول الوكيل حق الاقتراض وقبول تقرير حق الرهن أو الامتياز على العقار، كما يخوله التوقيع على عقد القرض وصرف الشيكات وكافة الإجراءات التى يتطلبها الحصول على القرض.

بالنسبة إلى طلب القروض المقدمة من الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان.

ويتعين أن ترفق بالطلب الأوراق الآتية:

(أ)قرار مجلس إدارة الجمعية بالموافقة على شراء الأرض.

(ب)موافقة الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان على شراء الأرض فى حالة شرائها من القطاع الخاص أو الأفراد.

(جـ) قرار مجلس إدارة الجمعية بالموافقة على الاقتراض بالضمانات الفنية المقررة.

(د) تفويض رئيس مجلس إدارة الجمعية أو أحد أعضاء مجلس إدارتها فى التوقيع على عقد القرض واتخاذ كافة الإجراءات اللازمة للحصول عليه.

(هـ) كشف معتمد من مجلس إدارة الجمعية بأسماء الأعضاء المنتفعين بالوحدات السكنية وقيمة مدخرات كل منهم.

مادة ٥ - تحدد نسب وقواعد الإقراض وفقا للجدول المرافق.

مادة ٦ - يكون حساب القرض على أساس التكاليف الفعلية فى حالة قيام الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان أو أحد أجهزة الدولة المختصصة بالأشراف على التنفيذ أو فى حالة قيام إحدى شركات القطاع العام بالتنفيذ، وفى غير تلك الأحوال يكون حساب القرض على أساس الأسعار المحددة فى التقرير السنوى المنصوص عليه فى المادة ٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه وتكون العبرة بالتقرير السارى وقت البناء.

وفى جميع الأحوال تكون العبرة فى تحديد المستوى بما هو وارد بترخيص البناء.

وفى حالة التعلية يلزم الرجوع إلى تراخيص الأدوار السفلية لتقدير إمكان الالتزام بالمساحات المقررة لأدوار التعلية إذا كان يمكن تنفيذ ذلك إنشائيا (المادة السابقة مضافة بالقرار ١٩٢ لسنة ١٩٨٣).

مادة ٧ - يجوز للوزير المختص بالإسكان استثناء بعض القروض من بعض أحكام هذا القرار إذا كانت هذه القروض مخصصة لمناطق الإسكان فى المجتمعات الجديدة ومناطق التعمير أو بعض المحافظات ذات الطبيعة الخاصة أو إذا كانت هذه القروض ممنوحة لبعض الجمعيات التعاونية لبناء المساكن التى تجمع بين أعضائها رابطة عمل أو رابطة مهنية وبشرط الا يقل عدد أعضائها عن مائة عضو وان يخصص القرض لبناء عمارات سكنية توزع وحداتها على اعضاء الجمعية.

مادة ٨- يكون ضمان اقرض المبانى برهن رسمى من المرتبة الأولى علـــى الأرض والمبانى ويجوز عند الضرورة قبول الرهن من المرتبة الثانية على الأرض إذا كـــانت محملة بحقوق عينية أخرى.

ويكون ضمان القرض للاستكمال والتعلية بتقرير حق امتياز على المبانى ويجـــئ فى الترتيب مع الامتياز المقرر فى القانون المدنى للمقاولين والمهندسين.

مادة ٩- يحسب عائد الاستثمار من تاريخ صرف كل دفعة ويحصل العائد أثنـــاء فترة التنفيذ سنويا وإذا تأخر المقترض عن سداد أى قسط من أقســـاط القـــرض وعائدة يسرى عائد التأخير بالسعر السائد بواقع (٧%) بالإضافـــة إلى العـــائد الأصلى المستحق وذلك عن المدة من تاريخ الاستحقاق إلى تاريخ السداد (المـــادة السابقة معدلة بالقرار رقم ١٩٢ لسنة ١٩٨٣).

مادة ١٠- يسدد القرض وعائد الاستثمار على أقساط سنوية خلال مدة ثلاثـــين سنة ويستحق القسط الأول منها بعد ثلاث سنوات من تاريخ صرف أول دفعـــة من قيمة القرض مع إلتزام المقترض بسداد العائد سنويا خلال هذه الفترة.

ويجوز لبعض الجهات المقرضة استرداد مبلغ القرض وعائد الاســـتثمار علـــى أقساط متزايدة ترتبط بنسبة محددة من المرتب وذلك بالنسبة للعاملين بالدولـــة أو بالقطاع العام أو القطاع الخاص.

مادة١١- يلتزم المقترض بإخطار الجهة المقرضة بأسمـــاء مســـتأجرى الوحـــدات السكنية الق حصل على القرض من أجل إقامتها، والقيمة الإيجارية المحددة قانونـــا لكل وحدة وأية تغييرات أو تصرفات تطرأ على هذه البيانات.

مادة ١٢- يجب أن تتضمن عقود الإقراض كافة التزامات المالك المقـــترض والآثـــار المترتبة على مخالفتها.

كما يجب أن يتضمن عقد القرض المبرم بين جمعية تعاونية للبناء والإسكان وبـــين الجهة المقرضة الشرطين التاليين:

(أ)تحديد نصيب كل عضو مستفيد من مجموع القرض ومن الأقساط السنوية المستحقة على الجمعية وتقرير حقه فى أن يسدد نصيبه من القسط السنوى على دفعات شهرية متساوية إلى الجمعية أو إلى الجهة المقرضة مباشرة.

(ب)تنازل الجهة المقرضة عن حقوقها وضماناتها بالنسبة إلى العضو الذى يسدد نصيبه كاملا قبل الأجل المحدد من إعفائه من عائد الاستثمار المستحق.

وفى حالة إخلال المقترض بالتزامه تصبح جميع أقساط القرض مستحقة الأداء فورا مضافا إليها عائد استثمار محسوبا بالسعر السائد علاوة على نصيب الجهة المقرضة فى العائد حسب الأحوال وذلك دون إخلال بأية حقوق أو ضمانات أخرى مقررة قانونا لصالح تلك الجهة.

الإقراض لترميم وصيانة المبانى:

المواد ١٣ : ١٩– ملغاة بالقرار ١٠٦ لسنة ١٩٨٣.

مادة ٢٠– تسرى أحكام هذا القرار على جميع القروض التى لم يتم شهر حق الرهن أو الإمتياز الخاص بها أمام مصلحة الشهر العقارى والتوثيق حق العمل بهذا القرار.

مادة ٢١– تعامل صناديق التأمين الخاصة وصناديق الإسكان معاملة الجمعيات التعاونية للبناء والاسكان.

مادة ٢٢– يلغى الفصل الثالث من القرار الوزارى رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١، والقرار الوزارى رقم ٧١ لسنة ١٩٨٢، والقرار الوزارى رقم ٣٤٢ لسنة ١٩٨٢ المشار إليها، كما يلغى كل حكم مخالف.

مادة ٢٣– ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية.

وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضى

مهندس / حسب الله الكفراوى

نموذج طلب قرض
للأشخاص المعنوية العامة والخاصة

رقم الطلب: ....

تاريخ قيده:................

أسم الجهة (وزارة ـ محافظة ـ هيئة ـ شركة ـ جمعية)

أسم المفوض عنها : ....

سند التفويض : ....

عائلية

رقم البطاقة........ تاريخ صدورها .... سجل مدنى ....

شخصية

محافظة :

الوظيفة أو المهنة : .... الجنسية : ....

عنوان المراسلات: ....

عنوان ومكان الأرض موضوع القرض: ....

رقم وتاريخ محضر مجلس إدارة (الجهة ـ الجمعية ـ الشركة).

البيان المساحى: ....

رقم القطعة : .... المساحة: ....

طول الحد البحرى:................. طول الحد القبلى:...............

طول الحد الشرقى:................. طول الحد الغربى ....

رقم وتاريخ ترخيص المبانى ...... عدد الأدوار المرخص لها ....

مستوى الإسكان : (فوق المتوسط ـ متوسط ـ اقتصادى).

عدد الوحدات السكنية المطلوب لها القرض وبيان موقعها فى العقار:

وصف العقار حاليا وما تم به من أعمال : ....

المدة المحددة لاستهلاك القرض: ....

اسم المهندس المشرف على التنفيذ .... رقم القيد...........
اسم المقاول أو الجهة التى تقوم بالتنفيذ : ....
عنوان المقاول أو الجهة التى تقوم بالتنفيذ ....

توقيع المفوض عن الجهة
....

نموذج طلب قرض للأفراد

رقم الملف بالسجل الخاص : / /

تاريخ قيد الطلب / / ١٩

اسم المالك بالكامل : .... اسم الزوجة : ....
اسم الوكيل : .... رقم التوكيل : .... توثيق
السن وجهة الميلاد : ....
الوظيفة أو المهنة : ....
محل الإقامة للمراسلات : ....

للمالك شخصية

رقم البطاقة تاريخ الإصدار ....

للوكيل عائلية

مكتب سجل مدنى .... محافظة ....
عنوان العقار محل القرض : ....
رقم وتاريخ ترخيص البناء : .. عدد الوحدات المرخص بها :.................
وصف العقار حاليا : ....
عدد الوحدات المطلوب لها القرض وبيان موقعها بالعمارة ....
عدد الإدوار المطلوب استكمالها .... دور، بكل دور: ....
شقة، بكل شقة .... حجرة بالصالة.

اسم المهندس المشرف على التنفيذ :.................. قيد رقم ....

اسم المقاول :.................. عنوانه ....

وان هذه البيانات بحالية صحيحة وتحت مسئوليق .

المالك

توقيع.................................

الوكيل

قرار وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضى رقم ١٩٢ لسنة ١٩٨٣ بشأن تعديل بعض أحكام القرار رقم ٥٠٨ لسنة ١٩٨٢ بتنظيم الاقراض الميسر لأغراض الإسكان الشعبي

وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضى:

بعد الإطلاع على القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٥٩ بشأن إقراض الجمعيات التعاونية.

وعلى القانون رقم ١ لسنة ١٩٦٦ بشأن ترميم وصيانة وتعلية المبانى،

وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء،

وعلى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر،

وعلى القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ بإصدار قانون نظام الحكم المحلى،

وعلى القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٨١ بإصدار قانون التعاون الإسكانى،

وعلى القانون رقم ١٣٥ لسنة ١٩٨١ فى شأن الأبنية والأعمال التى تمت بالمخالفة لأحكام قانون تقسيم الأراضى المعدة للبناء،

وعلى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر،

وعلى القانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٨٢ باعتماد خطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية لعام ١٩٨٣/٨٢

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ١٩٣ لسنة ١٩٧٧ بشأن تنظيم الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان،

وعلى القرار الوزارى رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١ بتنفيذ بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر،

وعلى القرار الوزارى رقم ٤٦ لسنة ١٩٨٢ فى شأن قواعد العمل بالجمعيات التعاونية للبناء والإسكان،

وعلى القرار الوزارى رقم ٥٠٨ لسنة ١٩٨٢ بتنظيم الإقراض الميسر لأغراض الإسكان الشعبى،

وبناء على ما ارتآه مجلس الدولة،

قرر :

(المادة الأولى)

يستبدل بنص المادة ٦، ٩ من القرار رقم ٥٠٨ لسنة ١٩٨٢ المشار إليه النصان الأتيان:

مادة ٦– يكون حساب القرض على أساس التكاليف الفعلية فى حالة قيام الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان أو أحد أجهزة الدولة المتخصصة، بالاشراف على التنفيذ أو فى حالة قيام إحدى شركات القطاع العام بالتنفيذ.

وتحاسب الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان على أساس القيمة التى ترسو بها المناقصة التى تعتمد نتيجتها لجنة الخطة لتعاونيات البناء والإسكان المنصوص عليها بالقرار الوزارى رقم ٤٦ لسنة ١٩٨٢ المشار إليه.

وفى غير الأحوال المنصوص عليها بالفقرتين السابقتين يكون حساب القرض على أساس الأسعار المحددة فى التقرير السنوى المنصوص عليه فى المادة (٣) من

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه، وتكون العبرة بالتقدير السارى وقت البناء.

ويتم تحديد قواعد صرف دفعات القرض للجمعيات التعاونية للبناء وفقا لتقديم الأعمال على أن يتم صرف ٢٠% من قيمة القرض فور التعاقد بما لا يجاوز ٩٠% من ثمن الأرض الواردة بالعقد المسجل، ومقابل رهن الأرض.

وفى جميع الأحوال تكون العبرة فى تحديد مستوى المبانى بما هو وارد ، بترخيص البناء.

وفى حالة التعلية يلزم الرجوع إلى ترخيص الأدوار السفلية لتقدير إمكان الالتزام بالمساحات المقررة لأدوار التعلية إذا كان يمكن تنفيذ ذلك إنشائيا.

مادة ٩- يجب عائد الاستثمار من تاريخ صرف كل دفعة وإذا تأخر المقترض عن سداد أى قسط من أقساط القرض يحسب عائد الاستثمار بالسعر السائد وفقا لما يحدده البنك المركزى المصرى بالإضافة إلى عائد تأخير بواقع ١% وذلك عن المدة من تاريخ الاستحقاق إلى تاريخ السداد.

(المادة الثانية)

يستبدل بجدول قواعد ونسب الإقراض الميسر المرافق للقرار الوزارى رقم ٥٠٨ لسنة ١٩٨٢ المشار إليه الجدول المرافق لهذا القرار.

(المادة الثالثة)

ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ،

صدر فى ٢٩ جمادى الآخر سنة ١٤٠٣ (١٣ ابريل سنة ١٩٨٣).

مهندس / حسب الله محمد الكفراوى

قرار رقم ٢٩٦ لسنة ١٩٨٩
بتنظيم الإقراض الميسر لأغراض ترميم المبانى

وزير التعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة والإسكان والمرافق.

بعد الإطلاع على القانون المدنى ،

وعلى القانون رقم ١ لسنة ١٩٦٦ بشأن ترميم وصيانة وتعلية المبانى،

وعلى القانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٧٣ فى شأن الموازنة العامة للدولة،

وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء،

وعلى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر،

وعلى القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ بإصدار قانون نظام الإدارة المحلية،

وعلى القانون رقم ١٣٥ لسنة ١٩٨١ فى شأن الأبنية والعمال التى تمت بالمخالفة لأحكام قانون تقسيم الأراضى المعدة للبناء.

وعلى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

وعلى القانون رقم ١٥٢ لسنة ١٩٨٨ باعتماد خطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية لعام ١٩٨٩/٨٨،

وعلى قرار وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضى رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١ بتنفيذ بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

وعلى قرار وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضى رقم ٧١ لسنة ١٩٨٢ بتعديل بعض قواعد الإقراض.

وعلى قرار وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضى رقم ٥٠٨

لسنة ١٩٨٢ بتنظيم الإقراض الميسر لأغراض الإسكان الشعبى.

وعلى قرار وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضى رقـــم ١٠٦ لسنة ١٩٨٣ بتنظيم الإقراض الميسر لأغراض ترميم المبانى،

وبناء على ما ارتآه مجلس الدولة.

قـــــرر :

مادة ١ – فى تطبيق أحكام هذا القرار يقصد بأعمال الترميم الشامل للمبانى مـــا يأتى:

١ –تدعيم وترميم الاساسات المعيبة.

٢ –ترميم الشروخ بمبانى الحوائط وتنكيس الأجزاء المتآكلة والمتفككة منها.

٣ –تدعيم وتقوية الأسقف المعيبة بسبب الترخيم أو المثل أو التشريخ أو تـــآكل مواقع الارتكاز أو كسر الكمرات والكوابيل الحاملة لها.

٤ –تدعيم وتقوية الأعمدة الحاملة لأجزاء المبنى.

٥ –إصلاح وترميم التلفيات فى أرضيات دورات الميـــاه والحمامـــات والمطـــابخ والأسطح الذى يؤدى إلى تسرب المياه للحوائط أو لأجزاء المبنى وبصفة خاصـــة الأساسات.

٦ –استبدال درج السلم المتداعية وتدعيم الحوائط والكمرات والهياكل الحاملـــة لها.

٧ –إصلاح واستبدال التالف من الأعمال والتركيبات الكهربائية الرئيسية الـــتى يكون من شأنها ان تؤدى إلى حوادث أو حريق أو تعريض الأرواح للخطر.

٨ –إصلاح وترميم خزانات المياه وطلمبات المياه والمصاعد والأعمال والتركيبات الصحية الخارجية للمياه والصرف سواء منها المكشوفة أو المدفونـــة واســـتبدال الأجهزة والأدوات والأجزاء التالفة بها.

٩ –أعمال الإصلاحات الخاصة بمدخل المبنى.

مادة ٢ – يقدم طلب القرض من المالك متضمنا البيانات اللازمة عن العقار وموقعة ومصحوبة بالمستندات الآتية:

(أ)القرار الصادر من الوحدة المحلية المختصة ويقدم فى حالة الترميم الشامل للعقار (التنكيس).

(ب)تقرير تفصيلى من مهندس نقابى مدنى أو عمارة يتضمن وصف المبنى وموقعه ووصف الأجزاء التى تحتاج إلى الترميم أو الصيانة والأعمال اللازمة لجعل المبنى صالحا للغرض المخصص من أجله وبأمان وطريقة التنفيذ والتكلفة التقديرية للأعمال اللازم أجراؤها.

(جـ)خريطة مساحية مبين عليها موقع العقار.

(د)المستندات الدالة على ملكية العقار.

مادة ٣ – إذا لم يقم المالك بتنفيذ القرار الصادر بالترميم الشامل (التنكيس) خلال ثلاثين يوما من تاريخ صدوره، يجوز لذوى الشأن من الشاغلين الحصول على القرض الميسر لأجراء أعمال الترميم الشامل على نفقة الملك على أن يسترد ما انفقه وفقا لمدة القرض وعدد أقساطه وعائد استثماره.

مادة ٤ – يخصص بنك التعمير والإسكان نسبة من القروض الميسرة التى تتيحها الدولة لأغراض الإقراض الميسر للإسكان الشعبى فى حدود (١٠ %) وذلك للإقراض لأغراض ترميم وصيانة المبانى السكنية والحفاظ عليها، ويكون الإقراض لأغراض الترميم والصيانة لمدة لا تجاوز عشر سنوات وبعائد استثمار مقداره (٥ %).

ويقوم البنك بمعاينة العقار وتحديد مبلغ القرض على ضوء المعاينة.

ويكون لهذه القروض وملحقاتها طبقا للمادة ١٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه امتياز عام على أموال المدين ضمانا للسداد وتكون مرتبة هذا الامتياز تالية للضرائب والرسوم.

وتعفى هذه القروض من جميع الضرائب والرسوم.

ويجوز أن تحصل هذه القروض بطريق الحجز الإدارى طبقا لحكم المادة ١٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه.

مادة ٥- يجوز لشاغلى العقارات أو لأى منهم التقدم بطلب للوحدة المحلية لمعاينة العقار وتقرير ما يلزم فى شأن ترميمه وصيانته.

وفى حالة عدم قيام المالك بتنفيذ الأعمال الموافق عليها فى الوحدة المحلية يجوز لكل ذى شأن من الشاغلين أن يحصل على إذن من القضاء المستعجل فى أن يجرى الأعمال المقررة دون حاجة إلى الحصول على موافقة المالك.

وفى هذه الحالة يجوز للشاغل الحصول على القرض الميسر طبقا لأحكام هذا القرار وللبنك أن يتقاضى أقساط وعائد استثماره منه، وللشاغل الرجوع على المالك قضائيا بقيمة ما يلتزم به قانونا من هذه المبالغ.

مادة ٦- يكون تنفيذ أعمال الترميم وغيرها من أعمال الإصلاحات تحت إشراف مهندس نقابى مدنى أو عماره.

ويقدم الطالب (المالك أو الشاغل) تعهدا كتابيا من المهندس الذى اختاره يلتزم فيه بالإشراف على التنفيذ.

وعلى المهندس المشرف على التنفيذ أن يرفض استخدام مواد بناء أو غيرها غير مطابقة للمواصفات وعليه أن يخطر المالك أو الوحدة المحلية أو الشاغل كتابة بذلك وبأية أعمال مخالفة فور وقوعها أيا كان مرتكبها.

وتحدد مسئولية المهندس والمقاول وفقا لأحكام المادة ٦٥١ من القانون المدنى.

مادة ٧- تكون قيمة القرض فى حدود قيمة أعمال الترميم والصيانة الدورية وبما لا يجاوز مثلى أجرة العقار لمدة عشر سنوات ويصرف على دفعات وفقا لما يتم الاتفاق عليه.

وعلى البنك أن يتحقق من مدى تقدم الأعمال.

مادة ٨- يستهلك القرض وعائد استثماره خلال مدة أقصاها عشر سنوات تبدأ من السنة التالية لمنح القرض.

مادة ٩- يضع مجلس إدارة البنك القواعد والضمانات اللازمة لسداد القروض وعائد استثمارها.

ويتم صرف القرض على دفعات من البنك مباشرة للمقاول وذلك بموجب مستخلصات معتمدة من المالك أو من الشاغل طبقا للمادة (٥) والمهندس المشرف على التنفيذ وبعد مراجعة مهندس البنك.

مادة ١٠- إذا تأخر المدين فى أداء أى قسط أو عائدة حلت باقى الأقساط وفى هذه الحالة يسرى عائد استثمار يعادل سعر الفائدة المعلن من البنك المركزى المصرى وذلك عن المدة من تاريخ الاستحقاق إلى تاريخ السداد دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو حكم قضائى أو أية إجراءات أخرى.

مادة ١١- يسدد القرض وعائد استثماره على عشرة أقساط سنوية على الأكثر ويستحق القسط الأول منها بعد مضى سنة من تاريخ صرف أول دفعة إلا إذا رغب المدين فى السداد على دفعات تستحق لفترات تقل عن سنة.

مادة ١٢- يلغى القرار الوزارى رقم ١٠٦ لسنة ١٩٨٣ المشار إليه.

مادة ١٣- ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من تاريخ نشره.

صدر فى ١٩٨٩/٨/٦م.

فهرس الموسوعة

المجلد الاول

احكام عقد الايجار فى القانون المدنى

مادة ٥٥٨ مدنى

الايجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه ان يمكن المستأجر من الانتفاع بشىء معين مدة معينة لقاء اجر معلوم . (٩)

مادة ٥٥٩ مدنى

لا يجوز لمن لا يملك الا حق الادارة ان يعقد ايجارا تزيد مدته على ثلاث سنوات الا بترخيص من السلطة المختصة ، فاذا عقد الايجار لمدة اطول من ذلك انقضت المدة الى ثلاث سنوات ، كل هذا ما لم يوجد نص يقضى بغيره . (٤٠)

مادة ٥٦٠ مدنى

الاجارة الصادرة ممن له حق المنفعة تنقضى بانقضاء هذا الحق اذا لم يجزها مالك الرقبة على ان تراعى المواعيد المقررة للتنبيه بالاخلاء والمواعيد اللازمة لنقل محصول السنة . (٥٠)

مادة ٥٦١ ايجارات

يجوز ان تكون الاجرة نقودا كما يجوز ان تكون اى تقدية اخرى .

(٥١)

مادة ٥٦٢ ايجارات

اذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الاجرة او على كيفية تقديرها، او اذا تعذر اثبات مقدار الاجرة وجب اعتبار اجرة المثل ٠ (٥٣)

مادة ٥٦٣ مدنى

اذا عقد الايجار دون اتفاق على مدة او عقد لمدة غير معينة او تعذر اثبات المدة المدعاه ، اعتبر الايجار منعقدا للفترة المعينة لدفع الاجرة وينتهى بانقضاء هذه الفترة بناء على طلب احد المتعاقدين اذا هو نبه على المتعاقد الاخر بالاخلاء فى المواعيد الاتى بيانها:

أ- فى الاراضى الزراعية والاراضى البور اذا كانت المدة المعينة لدفع الاجرة ستة اشهر او اكثر يكون التنبيه قبل انتهائها بثلاثة اشهر فاذا كانت المدة اقل من ذلك ، وجب التنبيه قبل نصفها الاخير ، كل هذا مع مراعاة حق المستأجر فى المحصول وفقا للعرف ٠

ب- فى المنازل والحوانيت والمكاتب والمتاجر والمصانع والمخازن وما الى ذلك اذا كانت الفترة المعينة لدفع الاجرة اربعة اشهر او اكثر وجب التنبيه قبل انتهائها بشهرين ، فاذا كانت الفترة اقل من ذلك وجب التنبيه قبل نصفها الاخير ٠

ج- فى المساكن والغرف المؤقته وفى اى شىء غير ما تقدم اذا كانت الفترة المعينة لدفع الاجرة شهرين او اكثر وجب التنبية قبل نهايتها بشهر فاذا كانت اقل من ذلك . وجب التنبية قبل نصفها الاخير . (٦١)

مادة ٥٦٤ مدنى

يلتزم المؤجر ان يسلم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها فى حالة تصلح معها لان تفى بما اعدت له من المنفعة ، وفقا لما تم عليه الاتفاق او لطبيعة العين . (٨٣)

مادة ٥٦٥ مدنى

اذا سلمت العين المؤجرة فى حالة لا تكون فيها صالحة للانتفاع الذى اجرت من اجله او اذا انقص هذا الانتفاع نقصا كبيرا ، جاز للمستأجر ان يطلب فسخ العقد او انقاص الاجرة بقدر ما نقص من الانتفاع مع التعويض فى الحالتين اذا كان لذلك مقتضى .

فاذا كانت العين المؤجرة فى حالة من شانها ان تعرض صحة المستأجر او من يعيشون معه او مستخدميه او عماله لخطرا جسيم ، جاز للمستأجر ان يطلب فسخ العقد ، ولو كان قد سبق له ان نزل عن هذا الحق (٩٤)

مادة ٥٦٦ مدنى

يسرى على الالتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسرى على الالتزام بتسليم العين المبيعة من احكام ، وعلى الاخص ما يتعلق منها بزمان التسليم ومكانه وتحديد مقدار العين المؤجرة وتحديد ملحقاتها . (١٠١)

مادة ٥٦٧ مدنى

١ - على المؤجر ان يتعهد العين المؤجرة بالصيانة لتبقى على الحالة التى سلمت بها وان يقوم فى اثناء الاجارة بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات " التأجيرية "

٢- وعليه ان يجرى الاعمال اللازمة للاسطح من تجصيص او بياض وان يقوم بترح الابار والمراحيض ومصارف مياه .

٣- ويتحمل المؤجر التكاليف والضرائب المستحقة على العين المؤجرة ويلزم ثمن المياه اذا قدر جزافا فاذا كان تقديره " بالعداد " كان على المستأجر اما ثمن الكهرباء والغاز وغير ذلك مما هو خاص بالاستعمال الشخصى فيتحمله المستأجر

كل هذا ما لم يقضى الاتفاق بغيره . . (١١٢)

مادة ٥٦٨ مدنى

١ - اذا تاخر المؤجر بعد اعذاره عن القيام بتنفيذ الالتزامات المبينة فى المادة السابقة ، جاز للمستأجر ان يحصل على ترخيص من القضاء فى اجراء ذلك بنفسه وفى استيفاء ما انفقه خصما من الاجرة ، وهذا دون اخلال بحقه فى طلب الفسخ او انقاص الاجرة .

٢ - ويجوز للمستأجر دون حاجة الى ترخيص من القضاء ان يقوم باجراء الترميمات المستعجلة او الترميمات البسيطة مما يلزم به المؤجر ، سواء كان العيب موجودا وقت بدء الانتفاع او طرا بعد ذلك اذا لم يقم

المؤجر بعد اعذاره بتنفيذ هذا الالتزام في ميعاد مناسب ، على ان يستوفي المستأجر ما انفقه خصما من الاجرة . (١٢٥)

مادة ٥٦٩ مدني

١ - اذا هلكت العين المؤجرة اثناء الايجار هلاكا كليا ، انفسخ العقد من تلقاء نفسه .

٢ - اما اذا كان هلاك العين جزئيا ، او اذا اصبحت العين في حالة لا تصلح معها للانتفاع الذى او جرت من اجله ، او نقص هذا الانتفاع بقصا كبيرا اولم يكن للمستأجر يد في شيء من ذلك ، فيجوز له اذا لم يقم المؤجر في ميعاد مناسب باعادة العين الى الحالة التي كانت عليها ان يطلب تبعا للظروف اما انقاص الاجرة او فسخ الايجار ذاته دون اخلال بما له من حق في ان يقوم بنفسه بتنفيذ التزام المؤجر وفقا لاحكام المادة السابقة .

٣ - لا يجوز للمستأجر في الحالتين السابقتين ان يطلب تعويضا اذا كان الهلاك او التلف يرجع الى سبب لا يد للمؤجر فيه . (١٣١)

مادة ٥٧٠ مدني

١ - لا يجوز للمستأجر ان يمنع المؤجر من اجراء الترميمات المستعجلة التي تكون ضرورية لحفظ العين المؤجرة ، على انه اذا ترتب على هذه الترميمات اخلال كلي او جزئي بالانتفاع بالعين جاز للمستاجر ان يطلب تبعا للظروف اما فسخ الايجار او انقاص الاجرة .

٢- ومع ذلك اذا ابقى المستأجر فى العين المؤجرة الى ان تتم الترميمات سقط حقه فى طلب الفسخ . (١٤٢)

مادة ٥٧١ مدنى

١- على المؤجر ان يمتنع عن كل ما من شأنه ان يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ، ولا يجوز له ان يحدث بالعين او بملحقاتها اى تغير يخل بهذا الانتفاع .

٢- ولا يقتصر ضمان المؤجر على الاعمال التى تصدر منه او من اتباعه بل يمتد هذا الضمان الى كل تعرض او اضرار مبنى على سبب قانونى يصدر من اى مستأجر اخر او من اى شخص تلقى الحق عن المؤجر. (١٤٢)

مادة ٥٧٢ مدنى

١- اذا ادعى اجنبى حقا يتعارض مع ما للمستأجر من حقوق بمقتضى عقد الايجار ، وجب على المستأجر ان يبادر الى اخطار المؤجر بذلك وكان له ان يخرج من الدعوى ، وفى هذه الحالة لا توجه الاجراءات الا الى المؤجر .

٢- فاذا ترتب على هذا الادعاء ان حرم المستأجر فعلا من الانتفاع الذى له بموجب عقد الايجار جاز له تبعا للظروف ان يطلب الفسخ او انقاص الاجرة مع التعويض ان كان له مقتضى . (١٥٧)

مادة ٥٧٣ مدنى

١ - اذا تعدد المستأجرون لعين واحدة فضل من سبق منهم الى وضع يده عليها دون غش فاذا كلان مستأجر عقار قد سجل عقده وهو حسن النية قبل ان يضع مستأجر اخر يده على العقار المؤجر او قبل ان يتجدد عقد ايجاره ، فانه هو الذى يفضل ٠

٢ - فاذا لم يوجد سبب لتفضيل احد المستأجرين فليس لهم فيما تعارضت فيه حقوقهم الا طلب التعويض ٠ (١٦١)

مادة ٥٧٤ مدنى

اذا ترتب على عمل من جهة حكومية فى حدود القانون نقص كبير فى الانتفاع بالعين المؤجرة ، جاز للمستأجر تبعا للظروف ان يطلب فسخ العقد او انقاص الاجرة ، وله ان يطالب المؤجر بتعويضه اذا كان عمل الجهة الحكومية قد صدر بسبب كون المؤجر مسئولا عنه ، كل هذا ما لم يقضى الاتفاق بغيره ٠ (١٨٠)

مادة ٥٧٥ مدنى

١ - لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض المادى اذا صدر من اجنبى مادام المتعرض لا يدعى حقا ولكن هذا لا يخل بما للمستأجر من الحق فى ان يرفع باسمه على المتعرض دعوى المطالبة بالتعويض وجميع دعاوى وضع اليد ٠

٢ - على انه اذا وقع التعرض المادى بسبب لا يد للمستأجر فيه ، وكان هذا التعرض من الجسامة بحيث يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة جاز له تبعا للظروف ان يطلب فسخ العقد او انقاص الاجرة .

(١٨٣)

مادة ٥٧٦ مدنى

١ - يضمن المؤجر للمستأجر جميع ما يوجد فى العين المؤجرة من عيوب تحول دون الانتفاع بها ، او تنقص من هذا الانتفاع انتقاصا كبيرا ولكنه لا يضمن العيوب التى جرى العرف بالتسامح فيها ، وهو مسئول عن خلو العين من صفات تعهد صراحة بتوافرها او عن خلوها من صفات يقتضيها الانتفاع بها ، كل هذا ما لم يقضى الاتفاق بغيره .

٢ - ومع ذلك لا يضمن المؤجر العيب اذا كان المستاجر قد اخطر به او كان يعلم به وقت التعاقد .

(١٨٨)

مادة ٥٧٧ مدنى

١ - اذا وجد بالعين المؤجرة عيب يتحقق معه الضمان ، جاز للمستأجر تبعا للظروف ان يطلب فسخ العقد او انقاص الاجرة ، وله كذلك ان يطلب اصلاح العيب او ان يقوم هو باصلاحه على نفقه المؤجر اذا كان هذا الاصلاح لا يبهظ المؤجر .

٢ - فاذا الحق المستأجر ضرر من العيب التزم المؤجر بتعويضه ، ما لم يثبت انه كان يجهل وجود العيب .

(١٩١)

مادة ٥٧٨ مدنى

يقع باطلا كل اتفاق يتضمن الاعفاء او الحد من ضمان التعرض او العيب اذا كان المؤجر قد اخفى عن غش سبب هذا الضمان . (١٩١)

مادة ٥٧٩ ايجارات

يلتزم المستأجر بان يستعمل العين المؤجرة على النحو المتفق عليه ، فان لم يكن هناك اتفاق التزم ان يستعمل العين بحسب ما اعدت له . (١٩٢)

مادة ٥٨٠ مدنى

١ – لا يجوز للمستأجر ان يحدث بالعين المؤجرة تغييرا بدون اذن المؤجر الا اذا كان هذا التغيير لا ينشأ عن اى ضرر للمؤجر .

٢ – فاذا احدث المستأجر تغييرا فى العين المؤجرة مجاوزا فى ذلك حدود الالتزام الوارد فى الفقرة السابقة ، جاز الزامه باعادة العين الى الحالة التى كانت عليها وبالتعويض ان كان له مقتضى . (٢٠٣)

مادة ٥٨١ مدنى

١ – يجوز للمستأجر ان يضع بالعين المؤجرة اجهزة لتوصيل المياه والنور الكهربائى والغاز والتليفون والراديو وما الى ذلك مادامت الطريقة التى توضع بها هذه الاجهزة لا تخالف الاصول المرعية ، وذلك ما لم يثبت المؤجر ان وضع هذه الاجهزة يهدد سلامة العقار .

٢ – فاذا كان تدخل المؤجر لازما لاتمام شيء من ذلك ، جاز للمستأجر ان يقتضي منه هذا التدخل ، على ان يتكفل بما ينفقه المؤجر. (٢١٤)

مادة ٥٨٢ مدني

يلتزم المستأجر باجراء الترميمات التاجيرية التي يقضي بها العرف ، ما لم يكن هناك اتفاق على غير ذلك . (٢١٦)

مادة ٥٨٣ مدني

١ – يجب على المستأجر ان يبذل من العناية في استعمال العين المؤجرة وفي المحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد .

٢ – وهو مسئول عما يصيب العين اثناء انتفاعه بها من تلف او هلاك غير ناشيء عن استعمالها استعمالا مالوفا . (٢١٧)

مادة ٥٨٤ مدني

١ – المستأجر مسئول عن حريق العين المؤجرة الا اذا اثبت ان الحريق نشأ عن سبب لا يد له فيه .

٢ – فاذا تعدد المستأجرون لعقار واحد ، كان كل منهم مسئولا عن الحريق بنسبة الجزء الذى يشغله ويتناول ذلك المؤجر ان كان مقيما في العقار ، هذا ما لم يثبت ان النار ابتدا ثبوتها في الجزء الذى يشغله احد المستاجرين فيكون وحده مسئولا عن الحريق . (٢٢٢)

مادة ٥٨٥ مدنى

يجب على المستأجر ان يبادر الى اخطار المؤجر بكل امر يستوجب تدخله ، ان تحتاج العين الى ترميمات مستعجلة ، او ينكشف عيب بها او يقع اغتصاب عليها ، او يعتدى اجنبى بالتعرض لها ، او باحداث ضرر بها .

(٢٢٦)

مادة ٥٨٦ مدنى

١ - يجب على المستأجر ان يقوم بوفاء الاجرة فى المواعيد المتفق عليها ، فاذا لم يكن هناك اتفاق وجب وفاء الاجرة فى المواعيد التى يعينها عرف الجهة .

٢ - ويكون الوفاء في موطن المستاجر ما لم يكن هناك اتفاق او عرف يقضي بغير ذلك .

(٢٢٩)

مادة ٥٨٧ مدنى

الوفاء بقسط من الاجرة قرينة على الوفاء بالاقساط السابقة على هذا القسط حتى يقوم الدليل على عكس ذلك .

(٢٣٦)

مادة ٥٨٨ مدنى

يجب على كل من استأجر منزلا او مخزنا او حانوتا او مكانا مماثلا لذلك او ارضا زراعية ان يضع فى العين المؤجرة اثاثا او بضائع او محصولات او مواني او ادوات تكون قيمتها كافية لضمان الاجرة عن

سنتين ، او عن كل مدة الايجار اذا قلت عن سنتين ، هذا ما لم تكن الاجرة قد عجلت ، ويعفى المستأجر من هذا الالتزام اذا تم الاتفاق على هذا الاعفاء ، او اذا قدم المستأجر تامينا اخر . (٢٤٠)

مادة ٥٨٩ مدنى

١ - يكون للمؤجر ضمانا لكل حق يثبت له بمقتضى عقد الايجار ان يحبس جميع المنقولات القابلة للحجز الموجودة -فى العين المؤجرة مادامت مثقلة بامتياز المؤجر ولو لم تكن مملوكة للمستأجر والمؤجر الحق فى ان يمانع فى نقلها فاذا انقلت رغم معارضته او دون علمه كان له الحق فى افرادها من الحائز لها ولو كان حسن النية ، مع عدم الاخلال بما يكون لهذا الحائز من حقوق .

٢ - وليس للمؤجر ان يستعمل حقه فى الحبس او فى السترداد اذا كان نقل هذه الاشياء امرا اقتضته حرفة المستأجر او المالوف من شئون الحياة او كانت المنقولات التى تركت فى العين المؤجرة او التى تم استردادها تفى بضمان الاجرة وفاء تاما . (٢٤٠)

مادة ٥٩٠ مدنى

يجب على المستأجر ان يرد العين المؤجرة عند انتهاء الايجار ، فاذا ابقاها تحت يده دون حق كان ملزما ان يدفع للمؤجر تعويضا يراعى فى تقديره القيمة الايجارية للعين وما اصاب المؤجر من ضرر .

(٢٤٢)

مادة ٥٩١ مدنى

١ - على المستاجر ان يرد العين المؤجرة بالحالة التى تسلمها عليها الا ما يكون قد اصاب العين من هلاك او تلف بسبب لا يد له فيه ٠

٢ - فاذا كان تسليم العين للمستأجر قد تم دون كتابة محضر او دون بيان باوصاف هذه العين ، افترض حتى يقوم الدليل على العكس ان المستأجر قد تسلم العين فى حالة حسنة ٠ (٢٥٠)

مادة ٥٩٢ مدنى

١ - اذا اوجد المستأجر فى العين المؤجرة بناء او غراسا او غير ذلك من التحسينات مما يزيد من قيمة العقار ، التزم المؤجر ان يرد للمستأجر عند انقضاء الايجار ما انفقه فى هذه التحسينات او مازاد فى قيمة العقار ، ما لم يكن هناك اتفاق يقضى بغير ذلك ٠

٢ - فاذا كانت تلك التحسينات قد استحدثت دون علم المؤجر او رغم معارضته كان له ايضا ان يطلب من المستأجر ازالتها وله ان يطلب فوق ذلك تعويضا من الضرر الذى يصيب العقار من هذه الازالة ان كان للتعويض مقتضى ٠

٣ - فاذا اختار المؤجر ان يحتفظ بهذه التحسينات فى مقابل رد احدى القيمتين المتقدم ذكرهما ، جاز للمحكمة ان تنظره الى اجل للوفاء بها ٠ (٢٥٦)

مادة ٥٩٣ مدنى

للمستأجر حق التنازل عن الايجار او الايجار من الباطن وذلك عن كل ما استأجره او بعضه ما لم يقضى الاتفاق بغير ذلك . (٢٧٠)

مادة ٥٩٤ مدنى

١ - منع المستأجر من ان يؤجر من الباطن يقتضى منعه من التنازل عن الايجار وكذلك العكس .

٢ - ومع ذلك اذا كان الامر خاصا بايجار عقار انشىء به مصنع او متجر واقتضت الضرورة ان يبيع المستأجر هذا المصنع او المتجر ، جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع ان تقضى بابقاء الايجار اذا قدم المشترى ضمانا كافيا ولم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق .

(٢٧٥)

مادة ٥٩٥ مدنى

فى حالة التنازل عن الايجار يبقى المستأجر ضمانا للمتنازل له فى تنفيذ التزاماته . (٣٦٥)

مادة ٥٩٦ مدنى

١ - يكون المستأجر من الباطن ملزما بان يؤدى للمؤجر مباشرة ما يكون ثابتا فى ذمته للمستأجر الاصلى وقت ان ينذره المؤجر .

٢ – ولا يجوز للمستأجر من الباطن ان يتمسك قبل المؤجر بما يكون قد عجله من الاجرة للمستأجر الاصلى ما لم يكن ذلك قد تم قبل الانذار وفقا للعرف او لاتفاق ثابت تم وقت الايجار من الباطن . (٣٦٨)

مادة ٥٩٧ مدنى

- تبرأ ذمة المستأجر الاصلى قبل المؤجر سواء فيما يتعلق بضمانه للمتنازل له فى حالة التنازل عن الايجار ام فيما يتعلق بما يفرضه عقد حالة الايجار الاصلى من التزامات فى حالة الايجار من الباطن

- اولا : اذا صدر من المؤجر قبول صريح بالتنازل عن الايجار او بالايجار من الباطن .
- ثانيا : اذا استوفى المؤجر مباشرة من المتنازل له او من المستأجر من الباطن دون ان يبدى اى تحفظ فى شأن حقوقه قبل المستأجر الاصلى . (٣٦٨)

مادة ٥٩٨ مدنى

ينتهى الايجار بانتهاء المدة المعينة فى العقد دون حاجة الى تنبيه بالاخلاء . (٣٧٣)

مادة ٥٩٩ مدنى

١ – اذا انتهى عقد الايجار وبقى المستأجر منتفعا بالعين المؤجرة بعلم المؤجر ودون اعتراض منه اعتبر الايجار قد تجدد بشروطه الاولى ولكن

لمدة غير معينة ، وتسرى على الايجار اذا تجدد على هذا الوجه احكام المادة ٥٦٣ ٠

٢ – ويعتبر هذا التجديد الضمني ايجارا جديدا لا مجرد امتداد للايجار الاصلي ، ومع ذلك تنتقل الى الايجار الجديد التأمينات العينية التى كان المستأجر قد قدمها فى الايجار القديم مع مراعاة قواعد الشهر العقارى ، اما الكفالة الشخصية كانت او عينية فلا تنتقل الى الايجار الجديد الا اذا رضى الكفيل بذلك ٠

(٣٨٢)

مادة ٦٠٠ مدنى

اذا نبه احد الطرفين على الاخر بالاخلاء واستمر المستأجر مع ذلك منتفعا بالعين بعد انتهاء الايجار فلا يفترض ان الايجار قد تجدد ما لم يقم الدليل على عكس ذلك ٠

(٣٩١)

مادة ٦٠١ مدنى

١ – لا ينتهى الايجار بموت المؤجر ولا بموت المستاجر ٠

٢ – ومع ذلك اذا مات المستاجر جاز لورثته ان يطلبوا انهاء العقد اذا اثبتوا انه بسبب موت مورثهم اصبحت اعباء العقد اثقل من ان تتحملها مواردهم او اصبح الايجار مجاوزا حاجتهم ، وفى هذه الحالة يجب ان تراعى مواعيد التنبيه بالاخلاء المبينة فى المادة ٥٦٣ ، وان يكون طلب انهاء العقد فى مدة ستة اشهر على الاكثر من وقت موت المستأجر ٠

(٣٩٢)

مادة ٦٠٢ مدنى

اذا لم يعقد الايجار الا بسبب حرفة المستأجر او لاعتبارات اخرى تتعلق بشخصه ثم مات ، جاز لورثته او للمؤجر ان يطلبوا انهاء العقد ٠

(٤١٣)

مادة ٦٠٣ مدنى

١ – لا يترتب على اعسار المستاجر ان تحل اجره لم تستحق ٠

ومع ذلك يجوز للمؤجر ان يطلب فسخ الايجار اذا لم تقدم له فى ميعاد مناسب تامينات تكفل الوفاء بالاجرة التى لم تحل ، وكذلك يجوز للمستأجر اذا لم يرخص له فى التنازل عن الايجار او فى الايجار من الباطن ان يطلب الفسخ على ان يدفع تعويضا عادلا ٠ (٤٣٤)

مادة ٦٠٤ مدنى

١ – اذا انتقلت ملكية العين المؤجرة اختيارا او جبرا الى شخص اخر ، فلا يكون الايجار نافذا فى حق هذا الشخص اذا لم يكن له تاريخ ثابت سابق على التصرف الذى نقل الملكية ٠

٢ – ومع ذلك يجوز لمن انتقلت اليه الملكية ان يتمسك بعقد الايجار ولو كان هذا العقد غير نافذ فى حقه ٠ (٤٣٤)

مادة ٦٠٥ مدنى

١ – لا يجوز لمن انتقلت اليه ملكية العين المؤجرة ولم يكن الايجار نافذا في حقه ان يجبر المستأجر على الاخلاء الا بعد التنبيه عليه بذلك في المواعيد المبينة في المادة ٥٦٣ ٠

٢ – فاذا نبه على المستأجر بالاخلاء قبل انقضاء الايجار ، فان المؤجر يلتزم بان يدفع للمستأجر تعويضا ما لم يتفق على غير ذلك ، ولا يجبر المستأجر على الاخلاء الا بعد ان يتقاضى التعويض من المؤجر او ممن انتقلت الهي الملكية نيابة عن المؤجر او بعد ان يحصل على تأمين كاف للوفاء بهذا التعويض ٠ (٤٤٢)

مادة ٦٠٦ مدنى

و يجوز للمستأجر ان يتمسك بما عجله من الاجرة قبل من انتقلت اليه الملكية اذا اثبت هذا ان المستأجر وقت الدفع كان يعلم بانتقال الملكية او كان من المفروض حتما ان يعلم ، فاذا عجز عن من انتقلت اليه الملكية عن الاثبات فلا يكون له الا الرجوع على المؤجر ٠

(٤٤٩)

مادة ٦٠٧ مدنى

اذا اتفق على انه يجوز للمؤجر ان ينهى العقد اذا جدت له حاجة شخصية للعين ، وجب عليه في استعمال هذا الحق ان ينبه على المستأجر بالاخلاء في المواعيد المبينة بالمادة ٥٦٣ ما لم يقضى الاتفاق بغير ذلك ٠ (٤٥٣)

مادة ٦٠٨ مدنى

١ – اذا كان الايجار معين المدة جاز لكل من المتعاقدين ان يطلب انهاء العقد قبل انقضاء مدته اذا جدت ظروف خطيرة غير متوقعة من شانها ان تجعل تنفيذ الايجار من مبدا الامر او فى اثناء سريانه مرهقا ، على ان يراعى من يطلب انهاء العقد مواعيد التنبيه بالاخلاء المبينة بالمادة ٥٦٣ ، وعلى ان يعوض الطرف الاخر تعويضا عادلا ٠

٢ – فاذا كان المؤجر هو الذى يطلب انهاء العقد فلا يجبر المستأجر على رد العين المؤجرة حتى يستوفى فى التعويض او يحصل على تأمين كاف ٠ (٤٥٣)

مادة ٦٠٩ ايجارات

يجوز للموظف او المستخدم اذا اقتضى عمله ان يغير محل اقامته، ان يطلب انهاء ايجار مسنه اذا كان هذا الايجار معين المدة ، على ان يراعى المواعيد المبينة فى المادة ٥٦٣ ، ويقع باطلا كل اتفاق على غير ذلك ٠ (٤٥٤)

المجلد الثانى

المواد المعمول بها فى القوانين الاستثنائية

(المواد المعمول بها من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧)

بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين

(بمقتضي نص المادة التاسعة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧)

مادة ٤

لا يجوز أن تزيد الأجرة المتفق عليها في عقود الإيجار التي أبرمت منذ أول مايو سنة ١٩٤١ على أجرة شهر إبريل سنة ١٩٤١ أو أجرة المثل لذلك إلا بمقدار ما يأتي:

أولا: فيما يتعلق بالمحال المؤجرة لأغراض تجارية أو صناعية والمحال العامة ٤٥٪ إذ كانت الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل لا تتجاوز خمسة جنيهات شهريا.

٦٪ فيما زاد على ذلك.

ثانيا: فيما يتعلق بعيادات الأطباء ومكاتب المحامين والمهندسين ومن إليهم من أصحاب المهن غير التجارية ٣٠٪ من الأجرة المستحقة.

ثالثا: فيما يتعلق بالمدارس والمحاكم والأندية والمستشفيات وجميع الأماكن الأخرى المؤجرة للمصالح الحكومية أو المعاهد العلمية ٢٥٪ من الأجرة المستحقة.

رابعا: فيما يتعلق بالأماكن الأخرى:

- ١٠٪ إذا كانت الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل لا تتجاوز أربعة جنيهات شهريا.

- ١٢٪ إذا كانت الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل لا تتجاوز عشر جنيهات شهريا.

- ١٤٪ فيما زاد على ذلك.

- على أنه إذا كانت هذه الأماكن مؤجرة بقصد استغلالها مفروشة أو أجرت مفروشة جازت زيادة الأجرة إلى ٧٠٪ من الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل.

- ويدخل في تقدير الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل تقويم كل شرط أو التزام جديد لم يكن واردا في العقود المبرمة قبل أول مايو سنة ١٩٤١ أو لم يجر العرف في هذا التاريخ بغرضه على المستأجر.

- على أنه فيما يتعلق بمدينة الإسكندرية يكون المؤجر بالخيار بين المطالبة بأجرة شهر أغسطس سنة ١٩٣٩ أو شهر إبريل سنة ١٩٤١ أو بأجرة المثل لأيهما.

- ويكون المستأجر في جميع الأحوال سالفة الذكر بالخيار بين قبول الزيادة وبين فسخ العقد.

- وتسرى الزيادة المذكورة ابتداء من أول الشهر التالي لإخطار المؤجر المستأجر بطلب الزيادة إلا فيما يتعلق بعقود الإيجار المبرمة أو التي صار امتدادها قبل أول مايو ١٩٤١ والتي لا تزال مدتها سارية فإن الزيادة بالنسبة إليها تبتدئ من تاريخ المطالبة بها بعد انتهاء الإجارة المذكورة.

- ولا تسرى أحكام هذه المادة على المباني المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤. (٤٦٣)

مادة (٥)

إذا لم توجد عقود كتابية أو تعذر الحصول عليها جاز إثبات شروط التعاقد والأجرة المتفق عليها والتكاليف الإضافية المشار إليها فيما تقدم بجميع طرق الإثبات مهما كانت قيمة النزاع. (٤٩٥)

(مادة ٥ مكرر (١)

تخفض بنسبة ١٥٪ الأجور الحالية للأماكن التي أنشئت منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ وذلك ابتداء من الأجرة المستحقة عن شهر أكتوبر سنة ١٩٥٢ (المادة السابقة مضافة بالقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢). (٤٩٧)

(مادة ٥ مكرر (٢)

تكون الأجرة بالنسبة للاماكن المذكورة في المادة السابقة إذا لم يكن قد سبق تأجيرها على أساس أجرة المثل عند العمل بهذا القانون مخفضة بنسبة ١٥٪ (المادة السابقة مضافة بالقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢).

(٤٩٧)

مادة ٥ مكرر (٣)

لا يسري الخفض المشار إليه في المادتين السابقتين على ما يأتي:

أولا: المباني التي يبدأ في إنشائها بعد العمل بهذا القانون.

ثانيا: عقود الإيجار المبرمة لمدة تزيد على عشرة سنوات

(المادة السابقة مضافة بالقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢). (٥٠٣)

(مادة ٥ مكررا (٤)

تخفض بنسبة ٢٠٪ الأجور الحالية للاماكن التي أنشئت منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ وذلك ابتداء من الأجرة المستحقة منذ سبتمبر سنة ١٩٥٢ وذلك ابتداء من الأجرة المستحقة عن شهر يوليه سنة ١٩٥٨.

والمقصود بالأجرة الحالية في أحكام هذه المادة، الأجرة التي كان يدفعها المستأجر خلال سنة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون أو الأجرة الواردة في عقد الإيجار أيهما أقل.

وإذا كان المكان المؤجر لم يكن قد سبق تأجيره، ويكون التخفيض بالنسبة المتقدمة على أساس أجرة المثل عند العمل بأحكام هذا القانون.

وتعتبر الأماكن منشأة في التاريخ المشار إليه في هذه المادة إذا كان قد انتهى البناء فيها وأعدت للسكني فعلا في تاريخ ١٩٥٢/٩/١٨ أو بعده ولا يسرى التخفيض المشار إليه فيما تقدم بالنسبة إلى ما يأتي:

أولا: المباني التي يبدأ في إنشائها بعد العمل بأحكام هذا القانون.

ثانيا: عقود الإيجار المبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات. (٥٠٣)

مادة ٥ مكرر (٥)

تخفض بنسبة ٢٠٪ الأجور الحالية للاماكن التي أنشئت بعد العمل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ المشار إليه وذلك ابتداء من الأجرة المستحقة عن الشهر التالي لتاريخ العمل بهذا القانون.

والمقصود بالأجرة الحالية في أحكام هذه المادة، الأجرة التي كان يدفعها المستأجر خلال سنة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون أو الأجرة الواردة في عقد الإيجار أيهما أقل.

وإذا كان المكان المؤجر لم يكن قد سبق تأجيره يكون التخفيض بالنسبة المتقدمة على أساس أجرة المثل عند العمل بأحكام هذا القانون.

وتعتبر الأماكن منشأة في التاريخ المشار إليه في هذه المادة إذا كان قد انتهي البناء فيها وأعدت للسكني فعلا بعد العمل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ المشار إليه.

ولا يسرى التخفيض المشار إليه فيما تقدم بالنسبة إلى ما يأتي:

أولا: المباني التي يبدأ في إنشائها بعد العمل بأحكام هذا القانون.

ثانيا: عقود الإيجار المبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات (المادة السابقة مضافة بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١). (٥٠٨)

(مادة ٦)

يقع باطلا كل شرط مخالف للأحكام المتقدمة ويحكم برد ما حصل زائدا على الأجرة المستحقة قانونا أو باستقطاعه من الأجرة التي يستحق دفعها

كما يحكم برد أي مبلغ إضافي يكون المؤجر قد اقتضاه من المستأجر مباشرة أو عن طريق الوسيط في الإيجار. (٥١٠)

(مادة ١٤)

تسري أحكام هذا القانون على الأماكن وأجزاء الأماكن غير الواقعة في المناطق المبينة بالجدول المشار إليه في المادة الأولى إذا كانت مؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها أو لمجالس المديريات أو للمجالس البلدية والقروية.

ويكون احتساب الأجرة على أساس أجرة شهر أغسطس سنة ١٩٤٣ بالنسبة إلى الأماكن المؤجرة لمجالس المديريات وأجرة شهر أغسطس سنة ١٩٤٤ بالنسبة إلى الأماكن المؤجرة إلى مصالح الحكومة وفروعها. وأجرة شهر يوليه سنة ١٩٤٥ بالنسبة إلى الأماكن المؤجرة إلى المجالس البلدية والقروية أو أجرة المثل في تلك الشهور مضافا إلى الأجرة بالنسبة المئوية المبينة في المادة الرابعة من هذا القانون. (٥١٧)

(مادة ١٦)

يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تجاوز مائتي جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل مؤجر خالف أحكام المواد ٣ فقرة أخيرة، ٥، ٥ مكرر (١)، ٥ مكرر (٢)، ٥ مكرر (٤)، ٩، ١٠، ١١، ١٤ من هذا القانون (المادة السابقة معدلة بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨).

ويعاقب بالعقوبة المشار إليها في الفقرة الأولى كل مؤجر يتقاضى أي مبلغ إضافي خارج نطاق عقد الإيجار (كخلو الرجل أو ما يماثله) من المستأجر مباشرة أو عن طريق وسيط في الإيجار وفي الحالة الأخيرة تطبق العقوبة ذاتها على الوسيط (المادة السابقة مضافة بالقانون رقم ١٢ لسنة ١٩٦٢).

(٥٢٧)

قرار رئيس الجمهورية العربية المتحدة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاءات

مادة١

تعفى من أداء الضريبة على العقارات المبنية والضرائب الإضافية الأخرى المتعلقة بها المساكن التي لا يزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاث جنيها.

كما تعفي من أداء الضريبة وحدها المساكن التي يزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهات ولا يجاوز خمسة جنيهات وعلى المالك في كلتا الحالتين أن يخفض قيمة الإيجار للساكن بما يعادل ما خص الوحدة السكنية من الإعفاء.

ويسرى الإعفاء والخفض المنصوص عليهما في الفقرات السابقة بالنسبة إلى المباني المنشأة أصلا لأغراض خلاف السكن وذلك في الحدود سالفة الذكر.

(٥٣٠)

(مـــــادة ٢)

في حساب متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية يزاد عدد حجراتها حجرة واحد إذا اشتملت تلك الوحدة على صالة أو أكثر.

(٥٣٤)

مـــــادة (٣)

تسري أسعار الضريبية المبينة في البنود ١، ٢، ٣، ٤، ٥ من المادة ١٢ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه على المباني وأجزائها وملحقاتها المنشأة أصلا لتكون سكنا ولو أستعملت لغير السكن.

أما المباني وأجزاؤها وملحقاتها المنشأة أصلا لأغراض خلاف السكن فيسري عليها السعر المبين في البند (١) من المادة المذكورة. (٥٣٤)

(مـــــادة ٤)

على مالك المبني عند تغيير استعماله من أغراض سكنية إلى أغراض غير سكنية أن يخطر الجهة المختصة بربط الضريبة عن هذا التغيير قبل نهاية شهر ديسمبر من السنة التي تم التغيير خلالها.

ويعدل سعر الضريبة للمبني طبقا للغرض الجديد اعتبارا من أول شهر يناير التالي لتاريخ استعمال المبني لأغراض السكن.

ويلزم مالك المبني الذي لم يقم بالإخطار في الميعاد المحدد أو قدمه متضمنا بيانات غير صحيحة بغرامة تعادل مثل الضريبة التي تقرر على المبني عن سنة كاملة. (٥٣٥)

(مادة ٥)

تشكل لجنة عليا برئاسة نائب رئيس الجمهورية ووزير الخزانة وعضوية كل من وكيل وزارة الخزانة المختص ومستشار الدولة لوزارة الخزانة ومدير عام مصلحة الأموال المقررة يكون لها تفسير أحكام هذا القانون وتعتبر قراراتها في هذا الشأن تفسيرا تشريعيا ملزما وتنشر في الجريدة الرسمية. (٥٣٨)

مادة (٦)

ينشر هذا القرار بقانون في الجريدة الرسمية، ويعمل به اعتبارا من أول يناير سنة ١٩٦٢.

صدر برئاسة الجمهورية في ٢٣ جمادى الأولى سنة ١٣٨١ (٣ نوفمبر سنة ١٩٦١). (٥٣٨)

المواد المعمول بها من قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن

مادة ١

تحديد إيجارات الأماكن المعدة للسكني أو لغير ذلك من الأغراض والتي تنشأ بعد العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ المشار إليه وفقا لما يأتي:

أ- صافي فائدة استثمار العقار بواقع ٥٪ من قيمة الأرض والمباني.

ب-٣٪ مـن قيمـة المبـاني مقابـل اسـتهلاك رأس المـال ومـصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة.

ومع مراعاة الإعفاءات المقررة بالقانون رقـم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار إليه يـضاف إلى القيمـة الايجاريـة المحـددة وفقـا لمـا تقـدم مـا يخـصها مـن الضرائب العقارية الأصلية والإضافية المستحقة.

وتسرى أحكام هـذا القانون على المباني التي لم تـؤجر أو تشغل لأول مرة حتى تاريخ العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ المشار إليه.

ويقصد بلفظ المباني المنصوص عليه في الفقرة السابقة كل وحـدة سكنية أو غير سكنية لم تؤجر أو تشغل لأول مرة حتى تاريخ العمل بالقانون ١٦٨ لسنة ١٩٦١ المشار إليه (المادة السابقة مضافة بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣).

(٥٣٩)

مـــــادة (٢)

تقدر قيمة الأرض وفقا لثمن المثل وقت البناء وتقدر قيمة المباني وفقا لسعر السوق لمواد البناء وقت الإنشاء.

وتحسب كامل قيمة الأرض والمباني والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة في حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها واستيفاء الارتفاع المسموح به وطبقا للقيود المفروضة على المنطقة وأحكام قوانين تنظيم البناء وغيرها من اللوائح والقوانين.

أما في حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها مع عدم استكمال البناء إلى الحد الأقصى المسموح به فتحسب كل قيمة

المباني المنشأة، كما تحسب قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بنسبة ما يقام فعلا من أدوار إلى العدد الكلي للأدوار الكاملة التي تسمح بها قيود الارتفاع المشار إليها.

ويجوز في بعض المناطق تعديل هذه النسبة بما يتفق وصقع الموقع وظروف العمران وذلك حسبما تراه لجان التقدير ومجالس المراجعة.

(المادة السابقة مستبدلة بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣).

وإذا كان البناء لا يشغل غير جزء من الأرض المسموح بالبناء عليها فلا يحتسب في تقدير الإيجار من قيمة الأرض إلا بالقدر المخصص لمنفعة البناء فقط بشرط تحديد هذا القدر بفواصل ثابتة وإلا فلا تحتسب سوى المساحة المبني عليها بالفعل.

وفي حالة المساكن المستقلة أو المباني ذات الصبغة كالفيلات فيؤخذ في الاعتبار عند تحديد قيمة إيجار هذه الأبنية - علاوة على قيمة المباني - قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بأكملها وبصرف النظر على الحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء على أنه إذا جد أي تغيير في الوضع الذي بني التقدير على أساسه، فيعاد التقدير وفقا للوضع الجديد.

(٥٤٣)

(مـــادة ٣)

يعاد تقدير قيمة الأرض عند تحديد الإيجار في حالة تعلية البناء وذلك إذا تمت التعلية بعد خمس سنوات على الأقل من تاريخ إنشاء المباني الأصلية أو في حالة ما إذا طرأ على العقار ما يستوجب تطبيق القانون رقم

٢٢٢ لسنة ١٩٥٥ المشار إليه وفي هذه الأحوال تكون إعادة تقدير الأرض بقصد تحديد إيجار المباني المستجدة فقط. (٥٤٦)

(مـــادة ٤)

تختص لجان تقدير القيمة الايجارية المنصوص عليها في المادة (١٣) من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه بتحديد المباني الخاضعة لهذا القانون وتوزيعه على الوحدات على أن يعدل تشكيلها بأن يضم إلى عضويتها اثنان من المهندسين الموظفين بالحكومة أو بالمجالس المحلية بالمحافظة يصدر باختيارهما قرار من المحافظ وتكون رئاسة اللجنة للموظف الأعلى درجة من الأعضاء أو الأقدم عند تساوي الدرجة ويشترط لصحة انعقادها حضورها أربعة أعضاء على الأقل على أن يكون من بينهم المهندسان المنضمان إلى اللجنة وأحد العضوين الموظفين وتصدر قراراتها بأغلبية أصوات الحاضرين وعند التساوي يرجح رأي الجانب الذي منه الرئيس.

ويجوز للمحافظ بقرار منه أن ينشر لجانا إضافية تشكل على غرار اللجان الأصلية وتختص بذات اختصاص هذه اللجان كما يحدد كيفية توزيع الأعمال بينها وبين اللجان الأصلية. ويجب على مالك البناء فور إعداده للاستعمال أن يخطر البناء على أن يتم هذا الإخطار في موعد لا يجاوز ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ أول عقد إيجار عن أية وحدة من وحدات البناء أو من تاريخ شغلها لأول مرة بأية صورة من صور الاستعمال ويتم

هذا الإخطار خلال ثلاثين يوما من تاريخ العمل بهذا القانون بالنسبة إلى الحالات القائمة وقت العمل به والتي لم يسبق الإخطار عنها.

وللمالك أن يقدم إلى اللجنة المستندات المثبتة لقيمة الأراضي والمباني لتستعين بها عند تقدير الإيجار، كما له أن يقدم إليها مقترحاته في شأن توزيع الإيجار على وحدات البناء.

ويجوز للمالك قبل صدور قرار اللجنة بتحديد الإيجار وتوزيعه أو يؤجر المبني كله أو بعضه على أن يسرى قرار اللجنة بأثر رجعي من بدء تنفيذ عقد الإيجار. (٥٤٨)

(مادة ٤ مكررا)

يجوز لمن يستأجر وحدة سكنية مفروشة لمدة تزيد على ستة شهور أن يتقدم إلى لجان التقدير المنصوص عليها في المادة السابقة لتقوم هذه اللجان بتحديد ما يجب إضافته على الإيجار المستحق قانونا عن هذه الوحدات كمقابل للمفروشات.

ويجب تقديم الطلب إلى لجان التقدير خلال ستين يوما من تاريخ عقد الإيجار أو من تاريخ استكمال مدة الستة شهور.

ويشترط لقبول الطلب أن يكون مصحوبا بما يدل على أداء تأمين يوازي ١٠٪ من قيمة إيجار شهر واحد بحد أدني جنيه واحد. ويقدم هذا التأمين إلى المحافظة نقدا أو بحوالة بريدية.

ويصدر قرار من وزير الإسكان والمرافق بتحديد القواعد التي تتبعها اللجان لتقدير مقابل المفروشات وقسط الاستهلاك السنوي وتتبع

الإجراءات والقواعد المنصوص عليها في المادة السابقة عند نظر الطلب

(المادة السابقة مضافة بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣). (٥٥٠)

مادة (٥)

يجوز لكل من المالك والمستأجر أن يتظلم من قرار لجنة التقدير أمام مجلس المراجعة المنصوص عليه في المادة (١٦) من القانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه على أن يعدل تشكيل هذا المجلس بحيث يكون برئاسة قاضي يندبه رئيس المحكمة الابتدائية بدائرة المحافظة ويضم إلى عضوية المجلس اثنان من المهندسين الموظفين بالحكومة أو بالمجالس المحلية يصدر باختيارهما قرار من المحافظ ويشترط لصحة انعقاد المجلس حضور الرئيس وأربعة على الأقل يكون من بينهم المهندسان المنضمان وتصدر قراراته بأغلبية أصوات الحاضرين وعند التساوي يرجح رأي الجانب الذي منه الرئيس.

وللمحافظ أن ينشئ مجالس مراجعة إضافية تشكل على غرار المجالس الأصلية ويجب تقديم التظلم إلى المجلس خلال ستين يوما تسرى بالنسبة إلى المالك من تاريخ إخطاره بقرار اللجنة بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول وبالنسبة إلى المستأجر من تاريخ إخطاره على النحو السابق بقرار اللجنة أو من تاريخ نفاذ عقد الإيجار بالنسبة إلى المستأجر الأول.

ويشترط لقبول التظلم أن يكون مصحوبا بما يدل على أداء التأمينات الآتية إلى المحافظة إما نقدا أو بحوالة بريدية.

أ-١٠٪ (عشرة في المائة) من قيمة الزيادة التي يطالب بها المالك في الإيجار السنوي في حافة تظلمه من تقدير الإيجار.
ب-١٪واحد في المائة) من قيمة الإيجار السنوي المتنازع على توزيعه في حالة تظلم المالك من توزيع الإيجار على الوحدات.
جـ-١٠٪ (عشرة في المائة) من قيمة إيجار شهر واحد بحد أدنى قدره جنيه واحد في حالة تظلم المستأجر.
ويحدد مجلس المراجعة القدر الذي يرى رده من هذه التأمينات عند الفصل في التظلم على أنه في حالة رفض التظلم كليا أو عدم قبوله شكلا فلا يرد شئ من التأمينات المذكورة، وتؤول التأمينات التي لا يتقرر ردها إلى خزانة المحافظة المختصة.
وتكون قرارات لجان التقدير نافذه رغم الطعن فيها كما يكون القرار الصادر من مجلس المراجعة بالفصل في التظلم نهائيا، وغير قابل للطعن فيه أمام أية جهة.
ولا يجوز لأي مستأجر آخر المنازعة في الأجرة متى صار تحديدها نهائيا

(المادة السابقة مستبدلة بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣). (٥٥٤)

(مادة ٥ مكرر)

يجوز لكل من المالك والمؤجر من الباطن والمستأجر على حسب الأحوال أن يتظلم من قرار لجنة التقدير الذي يصدر تطبيقا لحكم المادة (٤) مكررا أمام مجلس المراجعة المنصوص عليه في المادة السابقة.

ويخضع التظلم من حيث المواعيد والإجراءات للأحكام المنصوص عليها في المادة السابقة.

(المادة السابقة مضافة بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣). (٥٦٠)

مـــادة (٦)

تباشر اللجان والمجالس المشار إليها في المادتين ٤، ٥ إعمالها فيما يتعلق بتنفيذ أحكام هذا القانون، وفقا للشروط والأوضاع التي يصدر بها قرار من وزير الإسكان والمرافق.

وتقوم هذه اللجان بتوزيع القيم المحسوبة وفقا للمادتين الثانية والثالثة على وحدات المبني المختلفة على أساس نسبة مساحتها إلى المساحة الكلية لهذه الوحدات. ومع مراعاة ظروف وصقع كل وحدة والغرض من استعمالها. (٥٦٠)

(مادة ٦ مكرر (أ)

تسرى أحكام هذا القانون على عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام قرار رئيس الجمهورية رقم ١٧٥٥ لسنة ١٩٦٠ المشار إليه وعلى القرى التي يصدر بها قرار من وزير الإسكان والمرافق بناء على طلب المحافظ المختص (المادة السابقة مضافة بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣). (٥٦١)

مـــادة ٦ مكرر (ب)

تشكل لجنة عليا برئاسة وزير الإسكان والمرافق وعضوية كل من وكيل وزارة الإسكان والمرافق المختص ومستشار الدولة لوزارة الإسكان والمرافق يكون لها تفسير أحكام هذا القانون وتعتبر قراراتها في هذا الشأن تفسيرا تشريعيا ملزما وتنشر في الجريدة الرسمية (المادة السابقة مضافة بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣). (٥٦٥)

مادة (٢)

يعاقب المالك الذي لا يخطر اللجنة في المواعيد المقررة في المادة (٤) بالحبس مدة لا تجاوز ثلاثة شهور وبغرامة لا تجاوز مائتي جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين.

كما يعاقب بالعقوبة ذاتها كل مؤجر يخالف قرار تحديد الإيجار وتوزيعه.

(المادة السابقة مستبدلة بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣، وانظر المادتين ٢٤، ٢٥ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١). (٥٦٧)

المواد المعمول بها من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ في شأن تخفيض إيجار المساكن

مـــادة ١

تخفض بنسبة ٢٠٪ الأجور الحالية للاماكن الخاضعة لأحكام المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ والقانونين رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ ورقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١.

وإذا كان المكان المؤجر الذي ينطبق عليه الشروط الواردة في القوانين السالفة الذكر لم يكن قد سبق تأجيره قبل العمل بأحكام هذا القانون يكون التخفيض عند التعاقد على تأجيره بالنسب المشار إليها في القوانين سالفة الذكر على أساس أجر المثل الساري عند إنشاء المكان مخفضا بالنسبة المشار إليها في الفقرة السابقة. (٥٦٨)

مادة (٢)

تخفض بنسبة ٣٥٪ الأجور المتعاقد عليها للاماكن الخاضعة لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ والتي لم يكن قد تم تقدير قيمتها الايجارية طبقا لأحكام هذا القانون تقديرا نهائيا غير قابل للطعن فيه.

وتعتبر الأجرة المخفضة طبقا للفقرة السابقة تحديدا نهائيا غير قابل للطعن فيه للقيمة الايجارية ويسرى بأثر رجعي من بدء تنفيذ عقد الإيجار.

وبالنسبة للأماكن التي يكون قد تم تقدير قيمتها الايجارية تقديرا نهائيا غير قابل للطعن فيه تعدل هذه القيمة على أساس الأجرة المخفضة طبقا لحكم هذه المادة أو طبقا للتقدير الذي تم وفقا لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ أيهما أقل وذلك اعتبارا من الأجرة المستحقة عن شهر مارس سنة ١٩٦٥. (٥٦٨)

(مـــادة ٣)

يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة شهور وبغرامة لا تقل عن مائتي جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل مؤجر يخالف أحكام هذا القانون.

(٥٨٤)

المواد المعمول بها من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين

مـادة٦

يجب على من يرغب في إقامة مبني أن يرفق بطلب الترخيص له بالبناء المقدم إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بيانا بقيمة الأرض والمباني ومواصفات البناء ومقترحاته عن أجرة المبني وتوزيعها على وحداته وما يدل على أداء مبلغ مائة قرش عن كل وحدة من هذه الوحدات ويحتسب هذا المبلغ ضمن تكاليف المبني.

وتكون البيانات المشار إليها والموضحة باللائحة التنفيذية متممة للمستندات اللازمة للحصول على الترخيص المشار إليه طبقا لأحكام القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ بشأن تنظيم المباني وأحكام القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٤ في شأن تنظيم وتوجيه أعمال البناء والقرارات المنفذة لهما.

(٥٨٥)

مـادة (٧)

يتضمن قرار الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالموافقة على إقامة البناء تقدير الأجرة الإجمالية للمبني وفقا للأحكام الواردة في هذا الباب وتوزيعها على وحدات المبني ويصرف ترخيص البناء موضحا به

قرار التقدير والتوزيع على أساسه يتم التعاقد بين المؤجر والمستأجر إلى أن يتم تحديد الأجرة طبقا لأحكام هذا الباب. (٥٨٦)

مـــادة (٨)

تتولي تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام هذا القانون وتوزيعها على وحداته لجان يصدر بتشكيلها قرار من المحافظ المختص تكون من اثنين من المهندسين وأحد العاملين من المختصين بربط أو تحصيل الضريبة على العقارات المبنية وعضوين يرشحهما الاتحاد الاشتراكي العربي يكون أحدهما من بين ملاك العقارات المبنية بالمدينة أو القرية وتكون رئاستها للأقدم من المهندسين.

ويشترط لصحة انعقادها حضور أحد المهندسين والعضو المختص بربط أو تحصيل الضريبة وأحد عضوي الاتحاد الاشتراكي العربي، وتصدر قرارات اللجنة بأغلبية أصوات الحاضرين وعند التساوي يرجح رأي الجانب الذي منه الرئيس ويصدر وزير الإسكان والمرافق قرارا بالقواعد والإجراءات التي تنظم أعمال هذه اللجان. (٥٨٦)

مادة (٩)

على مالك البناء في موعد لا يجاوز ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ أول عقد إيجار عن أية وحدة من وحدات المبني أو من تاريخ شغلها لأول مرة بأية صورة من صور الأشغال، أن يخطر اللجنة المشار إليها في المادة السابقة والتي يقع في دائرتها المبني لتقوم بتحديد أجرته وتوزيعها على

وحداته بعد مراجعة ما تم إنجازه ومطابقته للمواصفات الصادر على أساسها موافقة لجنة تنظيم وتوجيه أعمال البناء وترخيص البناء.
وللمستأجر أن يخطر اللجنة المذكورة بشغله المكان المؤجر وتنظم اللائحة التنفيذية إجراءات إخطار المالك والمستأجر للجنة.
ويجوز للجنة أن تقوم بالتقدير من تلقاء نفسها أو بناء على إخطار من الجهة المختصة بحصر العقارات المبنية.
ويلتزم المالك بتسليم العين المؤجرة صالحة للاستعمال وإلا جاز للمستأجر بترخيص من قاضي الأمور المستعجلة استكمال الأعمال الناقصة مع خصم التكاليف من الأجرة، وذلك بعد إنذار المالك بالقيام بها.

(٥٨٧)

مـــــادة (١٠)

تقدر أجرة المبني على الأسس الآتية:
أ-صافي عائد استثمار العقار بواقع ٥٪ من قيمة الأرض والمباني.
ب-مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة بواقع ٣٪ من قيمة المباني.
ومع مراعاة الإعفاءات المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجار بمقدار الإعفاء، يضاف إلى الأجرة المحددة وفقا لما تقدم ما يخصها من الضريبة العقارية الأصلية والإضافية كل ذلك مع عدم الإخلال بأحكام القوانين

الأخرى الخاصة بالتزامات كل من المؤجرين والمستأجرين بشأن الضرائب والرسوم.

ويلتزم المستأجر بأداء هذه الضرائب والرسوم إلى المؤجر مع الأجرة الشهرية ويترتب على عدم الوفاء بها نفس النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة. (٥٨٩)

مادة (١١)

تقدر قيمة الأرض وفقا لثمن المثل وقت البناء كما تقدر قيمة المباني وفقا لسعر السوق في ذلك الوقت.

وتحسب كامل قيمة الأرض والمباني والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة في حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها واستيفاء الارتفاع طبقا للقيود المفروضة على المناطق وأحكام قوانين تنظيم المباني وغيرها من القوانين واللوائح.

أما في حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها مع عدم استكمال المبني الحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء تحسب كل قيمة المباني المنشأة كما تحسب قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بنسبة ما يقام فعلا من أدوار إلى العدد الكلي للأدوار الكاملة التي تسمح بها قيود الارتفاع المشار إليها، ويجوز في بعض المناطق تعديل هذه النسبة بما يتفق وصقع الموقع وظروف العمران.

وإذا كان البناء لا يشغل غير جزء من الأرض المسموح بالبناء عليها فلا يحسب في تقدير الإيجار من قيمة الأرض إلا القدر المخصص لمنفعة

البناء فقط بشرط تحديد هذا القدر بفواصل ثابتة وإلا فلا تحسب سوى المساحة المبني عليها بالفعل.

وفي حالة المساكن المستقلة والمباني ذات الصبغة الخاصة كالمدارس والمستشفيات فيؤخذ في الاعتبار عند تحديد أجرة هذه الأبنية، علاوة على قيمة المباني قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بأكملها بصرف النظر عن الحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء فإذا جد أي تغيير في الوضع الذي بني التقدير على أساسه يعاد تحديد الأجرة وفقا للوضع الجديد. (٥٩٣)

مـــادة (١٢)

يعاد تقدير قيمة الأرض عند تحديد الأجرة في حالة تعلية البناء وذلك إذا تمت التعلية بعد خمس سنوات على الأقل من تاريخ إنشاء المباني الأصلية أو في حالة ما إذا طرأ على العقار ما يستوجب تطبيق أحكام القوانين السارية في شأن مقابل التحسين وفي هذه الحالة تكون إعادة تقدير قيمة الأرض بقصد تحديد أجرة المباني المستجدة فقط. (٦٠٥)

مـــادة (١٣)

تكون قرارات لجان تحديد الأجرة نافذة رغم الطعن عليها وتعتبر نهائية إذا لم يطعن عليها في الميعاد.

ويكون الطعن على هذه القرارات أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها المكان المؤجر، خلال ثلاثين يوما من تاريخ الإخطار بقرار اللجنة.

وعلى قلم كتاب المحكمة أن يخطر جميع المستأجرين لباقي وحدات المبني بالطعن والجلسة المحددة لنظره.

ويترتب على قبول الطعن إعادة النظر في تقدير أجرة جميع الوحدات التي شملها القرار المطعون عليه. ويعتبر الحكم الصادر في هذا الشأن ملزما لكل من المالك والمستأجرين. (٦٠٥)

مـــادة (١٤)

إذا لم تكن العين مؤجرة وقت صدور قرار لجنة تحديد الأجرة جاز لأول مستأجر لها أن يطعن على هذا القرار خلال ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ عقده وفي هذه الحالة يقتصر أمر الحكم الصادر في الطعن على أجرة الوحدة التي يشغلها الطاعن وحدها دون باقي وحدات المبني.

(٦١٠)

مـــادة (١٩)

يلتزم المستأجر في حالة تحديد الأجرة بالزيادة عما هو منصوص عليه في العقد، بأداء الفرق مقسطا على أقساط شهرية لمدة مساوية للمدة التي استحق عنها أو بسداده كاملا إذا أراد إخلاء العين المؤجرة قبل انقضاء المدة المذكورة.

وعلى المؤجر أن يرد إلى المستأجر فرق الأجرة عند تحديدها بما يقل عما هو منصوص عليه في العقد وبالطريقة المنصوص عليها في الفقرة السابق.

(٦١٠)

مـــادة (٤٤)

يعاقب بالحبس لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تجاوز مائتي أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ٤، ٥، ٧، ٩ فقرة أولي ١٦، ١٨، ١٦، ٢٩ من هذا القانون.

احكام الدستورية الخاصة بهذا القانون

عدم دستورية القانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٠ بتعديل المادة الأولى من القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ في شأن إيقاف إجراءات التنفيذ والإجراءات المترتبة على التنازل عن عقود الإيجار والتأجير من الباطن للمهجرين من منطقة القناة وسيناء.

(٦١٤)

الكتاب الثالث

القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شان تاجير و بيع الاماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستاجر

نشر بالجريدة الرسمية العدد ٣٦ فى ٨ سبتمبر سنة ١٩٧٧

الباب الاول

فى ايجار الاماكن

الفصل الاول

احكام عامة

مـــــادة ١

فيما عدا الأراضي الفضاء تسري أحكام هذا الباب على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض سواء كانت مفروشة أو غير مفروشة مؤجرة من المالك أو من غيره وذلك في عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدناً بالتطبيق لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ بإصدار قانون نظام الحكم المحلي (الإدارة المحلية رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ حالياً) والقوانين المعدلة له.

ويجوز بقرار من وزير الإسكان والتعمير مد نطاق سريان أحكامه كلها أو بعضها على القرى بناء على اقتراح المجلس المحلي المشار إليه ولا يكون لهذا القرار أثر على الأجرة المتعاقد عليها قبل صدوره. (٦٣١)

مـــادة ٢

لا تسرى أحكام هذا الباب على:

أ- المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التى تشغل بسبب العمل.

ب- المساكن التى تشغل بتصاريح أشغال مؤقتة لمواجهة حالات الطوارئ والضرورة ويصدر بتحديد تلك الحالات وشروط الانتفاع بهذه المساكن قرار من وزير الإسكان والتعمير. (٦٦٠)

مادة ٣

يحظر على المرخص لهم فى إقامة مبان أو أجزاء منها من المستوى الفاخر، الاستفادة من النظم أو الميزات الخاصة بتوزيع أو صرف أو تيسير الحصول على مواد البناء يتولى ملاك هذه المبانى بمعرفتهم وعلى نفقتهم استيراد ما يلزم لها من مواد البناء أو شرائها من المواد المستوردة أو من المواد المنتجة محليا بالأسعار العالمية بعد الوفاء باحتياجات المستويات الأخرى من الإسكان. (٦٧٥)

مادة ٤

تسرى أحكام هذا الباب على الأماكن التى ينشئها اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون مستأجرو الأراضى الفضاء على هذه الأراضى بترخيص كتابى من مالكها متى توافرت الشروط الآتية:

أ- أن يكون الترخيص تاليا لتاريخ العمل بهذا القانون.

ب- أن تكون المبانى شاغلة لنسبة مقدارها خمسون فى المائة (٥٠٪) على الأقل من الحد الأقصى المسموح بالانتفاع به مسطحا وارتفاعا وفقا لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء.

ج- ألا يقل مسطح المباني المخصصة للسكنى عن ثلاثة أرباع مجموع مسطحات المباني.

وإذا انتهى عقد إيجار الأراضي الفضاء لأى سبب من الأسباب استمر من انشأ الأماكن المقامة عليها أو من استأجرها منه بحسب الأحوال شاغلا لهذه الأماكن بالأجرة المحددة قانوناً. (٦٧٦)

مـــادة ٥

تختص المحاكم العادية دون غيرها بالفصل في المنازعات التي تنشأ عن تطبيق أحكام هذا القانون. (٦٨٢)

مـــادة ٦

يعد في حكم المستأجر في تطبيق أحكام هذا الباب مالك العقار المنزوعة ملكيته بالنسبة إلى ما يشغله من هذا العقار.

وتعتبر الأماكن الصادر في شأنها قرارات استيلاء لشغلها مؤجرة إلى الجهات التي تم الاستيلاء لصالحها. (٦٨٤)

مـــادة ٧

للعامل المنقول إلى بلد بدلا من عامل آخر في ذات جهة العمل حق الأولوية على غيره في استئجار السكن الذى كان يشغله هذا العامل إذا قام بإعلان المؤجر في مدى اسبوعين على الأكثر من تاريخ الإخلاء برغبته في ذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول على أن يعزز

ذلك عن طريق الجهة التى يعمل بها المتبادلان ويحظر على المالك التعاقد قبل انقضاء هذه المدة.

وعلى العامل المنقول إلى بلد آخر أن يخلى المسكن الذى كان يشغله بمجرد حصوله على مسكن فى البلد المنقول إليه. إلا إذا قامت ضرورة ملجئة تمنع من إخلاء مسكنه.

وفى البلد الواحد يجوز تبادل الوحدات السكنية بين مستأجر وآخر وذلك فى البلاد وبين الأحياء وطبقا للحالات ووفقا للقواعد والشروط والإجراءات والضمانات التى يحددها قرار من وزير الإسكان والتعمير.

(٦٩٥)

مــادة ٨

لا يجوز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتضى.

ولا يجوز إبقاء المساكن المعدة للاستغلال خالية مدة تزيد على أربعة اشهر إذا تقدم لاستئجارها مستأجر بالأجرة القانونية.

ويعتبر فى حكم إبقاء المساكن خالية التراخى عمدا عن إعدادها للاستغلال وفى هذه الحالة يجوز للمحافظ المختص التنبيه على المالك بكتاب موصى عليه بعلم الوصول لإعداد البناء للاستغلال فى المهلة التى يحددها له، فإذا انقضت هذه المهلة دون ذلك كان للمحافظ أن يعهد إلى احدى الجهات القيام بإعداد البناء للاستغلال على حساب المالك وفقا للقواعد التى يصدر بها قرار من وزير الإسكان والتعمير ويكون

للمبالغ المستحقة لهذه الجهة حق امتياز على المبنى الذى قامت باستكماله من ذات مرتبة الامتياز المقرر بالمادة (١١٤٨) من القانون المدنى.
ويكون للجهة المشار إليها تأجير وحدات المبنى التى سبق تأجيرها واقتضاء أجرة وحدات المبنى جميعه إلى أن تستوفى المبالغ التى أنفقتها والمصروفات الإدارية ويحق للمالك أن يحصل على ٢٠٪ من تلك الأجرة شهريا. (٧١٣)

مادة ٩

يستمر العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن والقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ فى شأن العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين والقوانين المعدلة لها، وذلك بالنسبة إلى نطاق سريان كل منها. (٧٤١)

الفصل الثانى

فى تقدير و تحديد الأجرة

مادة ١٠

يجب على من يرغب فى إقامة مبنى أن يرفق بطلب الترخيص له بالبناء المقدم إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بيانا بقيمة الأرض والمبانى ومواصفات البناء ومقترحاته عن أجرة المبنى وتوزيعها على

وحدات وما يدل على أداء مبلغ ٥٠٠ قرش عن كل وحدة من هذه الوحدات، ويحتسب هذا المبلغ ضمن تكاليف المبنى وتخصص حصيلة هذا المبلغ للإنفاق على أغراض لجنة تحديد الإيجارات أو الطعن فى قراراتها وفقا للنظام الذى يصدر به قرار من وزير الإسكان والتعمير. وتكون البيانات المشار إليها والموضحة باللائحة التنفيذية متممة للمستندات اللازمة للحصول على الترخيص المشار إليه طبقا لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والقرارات المنفذة له. (٧٤٤)

مادة ١١

يتضمن قرار الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالموافقة على إقامة البناء تقدير الأجرة الإجمالية للمبنى وفقا للأحكام الواردة فى هذا الباب وتوزيعها على وحدات المبنى ويصرف ترخيص البناء موضحا به قرار التقدير والتوزيع وعلى أساسه يتم التعاقد بين المؤجر والمستأجر إلى أن يتم تحديد الأجرة طبقا لأحكام هذا الباب.

ويكون التقدير المبدئى للأجرة وفقا للقرارات التى يصدرها وزير الإسكان والتعمير فى شأن تحديد مستويات ومواصفات المبانى وأسس تكاليفها التقديرية وفقا لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦. (٧٤٥)

مادة ١٢

تتولى تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام هذا القانون وتوزيعها على وحداته لجان يصدر بتشكيلها قرار من المحافظ المختص من أثنين من المهندسين المعماريين أو المدنيين المقيدين بنقابة المهندسين ومن جهتين مختلفتين واحد العاملين بربط أو تحصيل الضريبة على العقارات المبنية وعضوين يختارهما المجلس المحلى المختص من غير أعضائه أحدهما من الملاك والآخر من المستأجرين وتكون رئاستها للأقدم من المهندسين ويشترط لصحة انعقادها حضور احد المهندسين والعضو المختص بربط أو تحصيل الضريبة وأحد العضوين المختارين وتصدر قرارات اللجنة بأغلبية أصوات الحاضرين وعند التساوى يرجع رأى الجانب الذى منه الرئيس.

ويؤدى أعضاء اللجان قبل مباشرة أعمالهم يمينا أمام المحافظ بأن يؤدوا أعمالهم بصدق وأمانة.

ويصدر وزير الإسكان والتعمير قرارا بالقواعد والإجراءات التى تنظم أعمال هذه اللجان وطريقة إخطار ذوى الشأن بقراراتها الصادرة فى شأن تحديد الأجرة. (٧٤٦)

مادة ١٣

على مالك البناء فى موعد لا يجاوز ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ أول عقد إيجار أية وحدة من وحدات المبنى أو تاريخ شغلها لأول مرة بأية صورة من صور الإشغال أن يخطر اللجنة المشار إليها فى المادة السابقة والتى يقع فى دائرتها المبنى لتقوم بتحديد أجرته وتوزيعها على وحداته

بعد مراجعة ما تم إنجازه ومطابقته للمواصفات الصادر على أساس موافقة لجنة توجيه استمارات أعمال البناء وترخيص المباني.

وللمستأجر أن يخطر اللجنة المذكورة بشغله المكان المؤجر بكتاب موصى عليه، وتنظيم اللائحة التنفيذية إجراءات إخطار المالك والمستأجر للجنة ويجوز للجنة أن تقوم بالتقدير من تلقاء نفسها أو بناء على إخطار من الجهة المختصة بحصر العقارات المبنية.

ويلتزم المالك بتسليم العين المؤجرة صالحة للاستعمال في المواعيد المتفق عليها وإلا جاز للمستأجر بعد إعذار المالك استكمال الأعمال الناقصة بترخيص من قاضي الأمور المستعجلة مع خصم التكاليف من الأجرة.

(٧٤٩)

مادة ١٤

تقدر أجرة المبنى المرخص في إقامته من تاريخ العمل بهذا القانون على الأسس الآتية:

أ- صافي عائد استثمار العقار بواقع ٧٪ (سبعة في المائة) من قيمة الأرض والمباني.

ب- مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة بواقع ٣٪ (ثلاثة في المائة) من قيمة المباني.

ومع مراعاة الإعفاءات المقررة في شأن الضريبة على العقارات المبنية يضاف إلى الأجرة المحددة وفقا لما تقدم ما يخصها من الضرائب

العقارات الأصلية والإضافية كل ذلك مع عدم الإخلال بأحكام القوانين الأخرى الخاصة بالتزامات كل من المؤجرين والمستأجرين بشأن الضرائب والرسوم.
ويلتزم المستأجر بأداء هذه الضرائب والرسوم إلى المؤجر مع الأجرة الشهرية ويترتب على عدم الوفاء بها نفس النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة. (٧٥١)

مـــادة ١٥

يكون تحديد أجرة المباني بعد إنشائها على أساس تقدير قيمة الأرض وفقا لثمن المثل فى عام ١٩٧٤ مع زيادة سنوية مقدارها ٧٪ (سبعة فى المائة) لحين البناء، وتقدير قيمة المباني وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء، وذلك دون التقيد بالأجرة المبدئية المقدرة للمبنى قبل إنشائه مع الالتزام بمستوى المباني المبين بالموافقة الصادر على أساسها ترخيص البناء ودون اعتداد بأية زيادة فى المواصفات أثناء التنفيذ.
أما فى حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها مع عدم استكمال المبنى الحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء تحسب كل قيمة المباني المنشأة كما تحسب قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بنسبة ما يقام فعلا من أدوار إلى العدد الكلى للأدوار التى تسمح بها قيود الارتفاع المشار إليها ويجوز فى بعض المناطق تعديل هذه النسبة بما يتفق وظروف العمران وذلك بقرار من المجلس المحلى المختص.

وإذا كان البناء لا يشغل غير جزء من الأرض المسموح بالبناء عليها فلا يحسب في تقدير الإيجار من قيمة الأرض إلا القدر المخصص لمنفعة البناء فقط بشرط تحديد هذا القدر بفواصل ثابتة وإلا فلا تحسب سوى المساحة المبنى عليها بالفعل. (٧٥٩)

مـــادة ١٦

يعاد تقدير قيمة الأرض عند تحديد الأجرة في حالة تعلية البناء وذلك إذا تمت التعلية بعد سنتين على الأقل من تاريخ إنشاء المباني أو في حالة ما إذا طرأ على العقار ما يستوجب تطبيق أحكام القوانين العادية في شأن التحسين وفي هذه الحالة تكون إعادة تقدير قيمة الأرض بقصد تحديد أجرة المباني المستجدة فقط. (٧٦٣)

مـــادة ١٧

تكون قرارات لجان الأجرة نافذة رغم الطعن عليهما وتعتبر نهائية إذا لم يطعن عليها في الميعاد. (٧٦٤)

مـــادة ١٨

يكون الطعن على قرارات لجان تحديد الأجرة خلال ثلاثين يوما من تاريخ الإخطار بصدور قرار اللجنة أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها المكان المؤجر ويلحق بتشكيلها مهندس معماري أو مدني مقيد بنقابة المهندسين من الدرجة الثانية على الأقل ومن غير القائمين بتحديد الأجرة يختاره المحافظ لمدة سنتين قابلة للتجديد ولا يكون له

صوت معدود فى المداولة. ويحلف المهندس يمينا أمام احدى دوائر
الاستئناف المختصة بأن يؤدى عمله بصدق وأمانة. (٧٦٥)

مـــادة ١٩

على قلم كتاب المحكمة إخطار جميع المستأجرين لباقى وحدات
المبنى بالطعن وبالجلسة المحددة لنظره وذلك بكتاب موصى عليه
مصحوب بعلم الوصول.

ويترتب على قبول الطعن إعادة النظر فى تقدير أجرة باقى الوحدات
التى شملها قرار لجنة تحديد الأجرة ويعتبر الحكم الصادر فى الطعن
ملزما لكل من المالك والمستأجرين. (٧٦٩)

مـــادة ٢٠

لا يجوز الطعن فى الحكم الصادر من المحكمة المشار إليها فى المادة
(١٨) إلا الخطأ فى تطبيق القانون.

ويكون الطعن أمام محكمة الاستئناف خلال ثلاثين يوما من تاريخ صدور
الحكم وذلك بصحيفة تقدم إلى قلم كتاب المحكمة يوضح بها أسماء
الخصوم ومحال إقامتهم وتاريخ الحكم المطعون عليه وأوجه الطعن
ويكون حكمها غير قابل للطعن فيه بأى وجه من أوجه الطعن (٧٦٩)

مـــادة ٢١

إذا م تكن العين مؤجرة وقت صدور قرار لجنة تحديد الأجرة جاز لأول مستأجر لها أن يطعن على هذا القرار خلال ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ عقده.

وفى هذه الحالة يقتصر أثر الحكم الصادر فى الطعن على أجرة الوحدة التى يشغلها الطاعن وحدها دون باقى وحدات المبنى. (٧٧٢)

مـــادة ٢٢

يلتزم المستأجر فى حالة تحديد الأجرة بالزيادة عما هو منصوص عليه فى العقد، بأداء الفرق مقسطا على أقساط شهرية لمدة مساوية للمدة التى استحق عنها أو بسداده كاملا إذا أراد إخلاء العين المؤجرة قبل انقضاء المدة المذكورة، وعلى المؤجر أن يرد إلى المستأجر فرق الأجرة عند تحديدها بما لا يقل عما هو منصوص عليه فى العقد وبالطريقة المنصوص عليها فى الفقرة السابقة. (٧٧٢)

مـــادة ٢٣

ألغيب بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١. (٧٧٧)

الفصل الثالث

فى التزامات المؤجر والمستأجر

مـــادة ٢٤

اعتبار من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون تبرم عقود الإيجار كتابة ويجب إثبات تاريخها بمأمورية الشهر العقارى الكائن بدائرتها العين المؤجرة.

ويلتزم المؤجر عند تأجير أى مبنى أو وحدة، أن يثبت فى عقد الإيجار تاريخ ورقم وجهة إصدار ترخيص البناء ومقدار الأجرة المقدرة للوحدة المؤجرة وفقا للمادة (١١) من هذا القانون.

ويجوز للمستأجر إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات ويحظر على المؤجر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو وحدة منه، وفى حالة المخالفة يقع باطلا العقد أو العقود اللاحقة للعقد الأول.

(٧٧٨)

مـــادة ٢٥

لا يجوز أن يزيد مقدار التأمين الذى يدفعه المستأجر على ما يعادل أجرة شهرين ويسرى هذا الحكم على عقود الإيجار القائمة وقت العمل بهذا القانون وللمستأجر الحق فى استرداد الزيادة فى قيمة التأمين بخصمها مباشرة من الأجرة مقسطة على سنة أو حتى نهاية العقد أو عند إخلاء العين المؤجرة أيهما أقرب وذلك بغير حاجة إلى الالتجاء إلى القضاء.

(٨٢٧)

مـــادة ٢٦

لا يجوز للمؤجر مالكا كان أو مستأجر بالذات أو بالوساطة اقتضاه أى مقابل أو أتعاب بسبب تحرير العقد أو أى مبلغ إضافى خارج نطاق عقد الإيجار زيادة على التأمين والأجرة المنصوص عليها فى العقد. كما لا يجوز بأية صورة من الصور للمؤجر أن يتقاضى أى مقدم إيجار. (٨٢٨)

مادة ٢٧

يجب أن يتم الوفاء بالأجرة المحددة وما فى حكمها كاملة إلى المؤجر طبقا لأحكام هذا الباب فى موعد لا يجاوز الأسبوع الأول من الشهر المستحقة عنه أو الموعد المتفق عليه فى العقد وذلك بإيصال مثبتة فيه قيمة الأجرة.

فإذا امتنع المؤجر عن استلام الأجرة وإعطاء سند للمخالصة عنها فالمستأجر قبل مضى ١٥ (خمسة عشر) يوما من تاريخ الاستحقاق أن يخطر المؤجر بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول لتسلمها خلال أسبوع فإذا لم يتسلمها خلال هذا الميعاد يدع المستأجر الأجرة دون رسوم خلال الأسبوع التالى خزانة مأمورية العوائد المختصة.

وفى المدن والقرى التى لا توجد بها مأموريات عوائد يتم الايداع بخزانة الوحدة المحلية الواقع فى دائرتها العقار.

وعلى كل من المستأجر والجهة المودع لديها الأجرة أخطار المؤجر بهذا الإيداع بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول.

مع عدم المساس بما يكون للمؤجر من حقوق أخرى يعتبر إيصال الإيداع سندا لإبراء ذمة المستأجر من قيمة الأجرة المستحقة بالقدر

المودع وعلى الجهة المودعة لديها أداء الأجرة المودعة للمؤجر فور طلبها دون قيد أو شرط أو إجراءات. (٨٣٢)

مـــادة ٢٨

لا يجوز حرمان المستأجر من أى حق من حقوقه أو منعه من أية ميزة كان ينتفع بها.

ولقاضى الأمور المستعجلة أن يأذن للمستأجر فى هذه الحالة بإعادة الحق أو الميزة على حساب المؤجر خصما من الأجرة المستحقة وذلك بعد إنذار المؤجر بإعادتها إلى ما كانت عليه فى وقت مناسب.

ويجوز للجهة التى تحدد بقرار من المحافظ القيام بتنفيذ الأعمال اللازمة لإعادة الحق أو الميزة التى ألزم بها المالك بموجب الحكم الصادر فى هذا الشأن وذلك على نفقة المالك على أن تقتضى النفقات منه بالطريق الإدارى.

يغله العقار من أجرة ففى هذه الحالة يجوز للقاضى أن يوزع تكلفة الإعادة على كل من المؤجر المستأجر.

فإذا تبين عدم امكان إعادة الحق أو الميزة جاز للمحكمة الابتدائية الواقع فى دائرتها العقار بناء على طلب المستأجر إنقاص الأجرة بما يقابل الحق أو الميزة. (٨٤٨)

مـــادة ٢٩

مع عدم الإخلال بحكم المادة "٨" من هذا القانون لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقي فيها زوجته أو أولاده أي من والديه الذي كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسباً أو مصاهرة حتى الدرجة الثالثة يشترط لاستمرار عقد الإيجار إقامتهم في المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين أو مدة شغله المسكن أيهما أقل.

فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي فلا ينتهي العقد بوفاة المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركاته في استعمال العين بحسب الأحوال.

وفي جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم حق في الاستمرار في شغل العين ويلتزم هؤلاء الشاغلون بطريق التضامن بما فيه أحكام العقد.

(٨٥١)

المجلد الثالث

باقي المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

(٧)

مــــادة ٣٠

استثناء من حكم المادة (٦٠٤) من القانون المدني تسرى عقود الإيجار القائمة على المالك الجديد للعقار ولو لم يكن لسند الإيجار تاريخ ثابت بوجه رسمي سابق على تاريخ انتقال الملكية. (١٨٣)

(مـــــادة ٣١)

ألغيت بمقتضى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . (١٨٧)

مـــــادة ٣٢

يجوز للمالك زيادة عدد الوحدات السكنية فى المبنى المؤجر بالإضافة أو التعلية ولو كان عقد الإيجار يمنع ذلك ولا يخل هذا بحق المستأجر فى إنقاص الأجرة إن كان لذلك محل.

ويجوز بحكم من قاضى الأمور المستعجلة الترخيص بإخلاء وهدم ما قد يعترض الإضافة أو التعلية من أجزاء الأماكن غير السكنية بشرط تعويض ذوى الشأن وإعطائهم حق العودة، وفقا لأحكام الفصل الأول من الباب الثانى من هذا القانون.

أما إذا كان الجزء من المكان مخصصا للسكنى فلا يجوز الحكم بإخلائه وهدمه إلا إذا قام المالك بتدبير مسكن آخر مناسب وذلك دون الإخلال بحق المستأجر فى العودة إلى المبنى الجديد، وفقا لأحكام الفصل الأول من الباب الثانى من هذا القانون. (١٨٧)

مـــــادة ٣٣

تكون قيمة استهلاك المياه على عاتق شاغلي الأماكن القائمة وقت العمل بهذا القانون أياً كان تاريخ إنشائها أو التي تقام بعد العمل به وفقاً للقواعد الآتية:

(أ) قيمة ما تسجله العدادات الفرعية المركبة بوحداتهم أن وجدت عدادات بجميع وحدات المبنى، وفي حالة عدم تساوى قراءة العداد الرئيسي مع مجموع قراءات العدادات الفرعية يوزع الفرق بالتساوي بين وحدات المبنى فتوزع قيمة استهلاك المياه التي يسجله العداد الرئيسي على الشاغلين بحسب حجرات كل وحدة إلي عدد حجرات المبنى جميعه وتحسب الصالة حجرة واحدة ولو تعددت.

(ب) إذا وجدت عدادات فرعية ببعض وحدات المبنى دون البعض الآخر فتوزع قيمة استهلاك المياه التي يسجلها العداد الرئيسي بعد استنزال ما تسجله العدادات الفرعية على الشاغلين على الوجه المبين بالفقرة السابقة.

(ج) في الحالات التي يتم فيها توريد المياه عن غير طريق الجهة القائمة على ذلك يتحمل الشاغلون بقيمة استهلاك المياه وفقاً لم يتم الاتفاق عليه بينهم وبين المؤجرين بما لا يجاوز ٧٪ (سبعة في المائة) من القيمة الإيجارية المحددة قانوناً.

ويقع باطلاً كل اتفاق يخالف القواعد سالفة الذكر. (١٩٦)

مـــــادة ٣٤

تخفض الأجرة الشهرية بمقدار ٥٪ (خمسة في المائة) بحد أدنى مقداره مائتان مليم بالنسبة إلي شاغلي الأماكن الذين لم يكونوا ملتزمين بقيمة استهلاك المياه في ١٩٦٩/٨/١٨ كما يسرى هذا الخفض إذا كان قد جرى العمل بين المؤجر والمستأجر على تحمل المؤجر بقيمة الاستهلاك على الرغم من النص في عقد الإيجار على التزام المستأجر بها، على إلا يسرى هذا الخفض بالنسبة إلي الأماكن التي أنشئت قبل أول يناير سنة ١٩٤٤.

ويجوز لكل من المالك والمستأجر تركيب عداد خاص على نفقته لحساب استهلاك المياه بالوحدة المؤجرة وذلك دون اشتراط موافقة الأخير، وفي هذه الحالة تتم المحاسبة وفقاً للأوضاع المبينة في المادة السابقة.

(٢٠٧)

مـــادة ٣٥

يلتزم ملاك المباني التي تنشأ بعد تاريخ العمل بهذا القانون بتوفير التوصيلات اللازمة لتركيب عداد خاص بكل وحدة من وحدات المبنى بمعرفة المستأجر وعلى نفقته ويراعي بقدر الإمكان وضعه في مكان تسهل معه قراءة العداد دون الحاجة إلي دخول الوحدة ذاتها. (٢٠٧)

مـــادة ٣٦

يصدر قرار من المحافظ المختص بتحديد وكيفية توزيع قيمة استهلاك المياه في الحالات التي توجد فيها غرف خدمات ومنافع مشتركة أو

حدائق أو مأوى أو جراجات أو محال عامة أو أماكن تمارس فيها صناعة أو تجارة أو ما شابه ذلك من أنشطة غير سكنية. (٢٠٨)

مـــادة ٣٧

في جميع الحالات يلتزم المستأجر بأن يسدد قيمة استهلاك المياه إلي المؤجر في المواعيد المحددة لسداد الأجرة، أو كلما طلب المؤجر ذلك، ما لم تضع الجهات الموردة للمياه أنظمة وقواعد لاقتضاء هذه القيمة من شاغلي المباني مباشرة وعلى المؤجر إثبات تقاضيه تلك القيمة بإيصال مستقل أو مع إيصال استلام الأجرة. ويترتب علي التأخير في سداد استهلاك المياه المستحقة للمؤجر ما يترتب علي التأخير في سداد الأجرة من آثار.

وإذا ترتب على تأخر المؤجر في أداء قيمة استهلاك المياه إلي الجهة الموردة لها قطعها عن المكان المؤجر أو الشروع في ذلك للمستأجر أن يؤدي قيمة الاستهلاك إلي الجهة المذكورة مباشرة خصماً مما يستحق للمؤجر لدي وذلك دون حاجة إلي أية إجراءات. (٢٠٨)

مـــادة ٣٨

يلتزم ملاك المباني المؤجرة كلها أو بعضها بأن يقوموا بعمل الخزانات وتركيب الطلمبات اللازمة لتوفير المياه لجميع أدوار المبنى، وأن يستخدم مواسير مياه ذات أقطار كفاية تسمح بمرور القدر المناسب للاستهلاك وذلك في المناطق ووفقاً للقواعد والشروط التي يصدر بها قرار

من المحافظ بعد أخذ رأي الجهات القائمة على مرفق المياه وإذا امتنع المالك عن التنفيذ تطبق أحكام الفقرتين الثانية والثالثة من المادة (٦٠) من هذا القانون دون حاجة إلي العرض على اللجنة أو المحكمة.

وتطبق أحكام المادة (٦١) بالنسبة إلي المبالغ ينفقها الملاك في سبيل تنفيذ الالتزام المنصوص عليه بالفقرة السابقة.

ويحظر على شاغلي العين تركيب طلمبة أو أي جهاز من شأنه ضخ المياه علي الوحدة الخاصة به بالمخالفة للقواعد والشروط المقررة بمعرفة الجهة القائمة على مرفق المياه، وفي حالة المخالفة تتم إزالة أسباب المخالفة إداريه وعلى نفقة المخالف فضلاً عن العقوبة المقررة.

الفصل الرابع: في إيجار الأماكن المفروشة

مادة ٣٩: لا يجوز للمالك في غير المصايف والمشاتي المحددة وفقاً لأحكام هذا القانون أن يؤجر سوى وحدة واحدة مفروشة في العقار الذي يملكه وفي تطبيق هذه المادة يعتبر الشخص زوجته وأولاده القصر مالكاً واحداً.

واستثناء من ذلك يجوز للمالك أن يؤجر وحدة أخرى مفروشة في أي من الأحوال أو الأغراض الآتية:

(أ) التأجير لأحد الهيئات الأجنبية أو الدبلوماسية أو القنصلية أو المنظمات الدولية أو الإقليمية أو لأحدى العاملين بها من الأجانب، أو للأجانب المرخص لهم بالعمل أو الإقامة بجمهورية مصر العربية.

(ب) التأجير للسائحين الأجانب أو لإحدى الجهات المرخص لها في مباشرة أعمال السياحة بغرض إسكان السائحين وذلك في المناطق التي يصدر بتحديدها قرار من وزير السياحة بالاتفاق مع المحافظ المختص.

على أنه إذا اتخذت الملكية شكل وحدات مفرزة في عقارات فإنه لا يكون للمالك في هذه الحالة سوى تأجير وحدتين مفروشتين في كل مدينة مهما تعددت الوحدات المملوكة له، وذلك بنفس الشروط والأوضاع المبينة بهذه المادة.

كما يكون للمالك إذا أقام خارج الجمهورية بصفة مؤقتة أن يؤجر سكنة مفروشاً أو خالياً وعليه في هذه الحالة أن يخطر المستأجر لإخلاء العين في الموعد المحدد لعودته للإقامة بالجمهورية وبشرط أن يمنح المستأجر أجلا مدته ثلاثة أشهر من تاريخ إخطاره ليقوم بإخلاء العين وردها إلي مالكها، وإلا أعتبر شاغلاً للعين دون سند قانوني وذلك أيا كانت مدة الإيجار المتفق عليها. (٢١٣)

مــــادة ٤٠

لا يجوز للمستأجر في غير المصايف والمشاتي المحددة وفقاً لأحكام هذا القانون أن يؤجر المكان المؤجر له مفروشاً أو خالياً إلا في الحالات الآتية:

(أ) إذا أقام خارج الجمهورية بصفة مؤقتة.

وعلى المستأجر الأصلي في هذه الحالة أن يخطر المستأجر من الباطن لإخلاء العين في الموعد المحدد لعودته للإقامة بالجمهورية بشرط أن

يمنح المستأجر من الباطن اجلا مدته ثلاثة أشهر من تاريخ أخطاره ليقوم بإخلاء العين وردها إلي المستأجر الأصلي وإلا اعتبر شاغلاً للعين دون سند قانونياً، وذلك أيا كان مدة الإيجار المتفق عليها.

(ب) إذا كان مزاولاً لمهنة حرة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة وأجر جزءاً من المكان المؤجر كله أو جزءاً منه للطلاب الذين يدرسون في غير المدن التي تقيم فيها أسرهم.

(د) التأجير للعمال في مناطق تجمعاتهم، وكذا التأجير للعاملين بمختلف أجهزة الدولة والحكم المحلي والقطاع العام وذلك في المدن الذين يعينون أو ينقلون إليها.

(هـ) في الحالات والشروط المبينة بالبندين (أ ، ب) من المادة السابقة وفي جميع الأحوال يشترط إلا يزيد مجموع ما يقوم المستأجر هو زوجته وأولاده القصر بتأجيره مفروشاً على شقة واحدة في نفس المدينة.

ولا يفيد من حكم هذه المادة سوى مستأجري وحدات الأماكن الخالية.

(٢٥٥)

مـــادة ٤١

فيما عدا الفنادق والنزل يجب على كل من أجر مكانا مفروشا أو جزءا منه أوى أو أسكن أي أجنبي أو مصري أن يخطر قسم الشرطة الذي يتبعه المكان باسم الشاغل للمكان وجنسيته ورقم جواز سفره أن كان أجنبيا ورقم ومكان وتاريخ صدور بطاقته الشخصية أو العائلية أن كان مصريا، ومدة الإيجار والأشغال والغرض منه وتاريخ بداية هذه المدة

ونهايتها، وذلك خلال ثلاثة أيام من تاريخ تأجير أو شغل المكان أيهما أسبق. (٣٣٩)

مـــادة ٤٢

على المؤجر أن يطلب قيد عقود الإيجار المفروش التي تبرم تطبيقا لأحكام المادتين ٣٩ ، ٤٠ لدى الوحدة المحلية المختصة وتلتزم هذه الجهة بأخطار مصلحة الضرائب شهريا بما يتجمع لديها من بيانات في هذا الشأن. (٣٤٠)

مـــادة ٤٣

لا تسمع دعاوى المؤجر كما لا تقبل الطلبات المقدمة منه الناشئة أو المترتبة على تطبيق أحكام المادتين ٣٩، ٤٠. إلا إذا كانت العقود المبرمة وفقا لها مقيدة على الوجه المنصوص عليها في المادة السابقة. ولا يجوز للمؤجر الاستناد إلى العقود غير المقيدة لدى أية جهة من الجهات.

(٣٦٠)

مـــادة ٤٤

مع عدم الإخلال بأحكام المادتين ٣٩، ٤٠ يجوز للملاك ولمستأجري الأماكن الخالية في المصايف والمشاتي التي يصدر بتحديدها قرار من وزير الإسكان والتعمير بعد أخذ رأي المحافظ المختص تأجير الأماكن المفروشة طبقا للشروط والأوضاع التي ينص عليها هذا القرار. (٣٧٧)

مـــادة ٤٥

في جميع الأحوال التي يجوز فيها للمستأجر تأجير المكان أو جزء من المكان المؤجر مفروشا يستحق المالك أجره أضافية عن التأجير مفروشا بواقع نسبة من الأجرة القانونية تحسب على الوجه الآتي:

(أ) أربعمائة في المائة (٤٠٠٪) عن الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤.

(ب) مائتان في المائة (٢٠٠٪) عن الأماكن المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ وقبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١.

(ج) مائه وخمسون في المائة (١٥٠٪) عن الأماكن المنشأة منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ حتى تاريخ العمل بهذا القانون.

(د) مائه في المائة (١٠٠٪) عن الأماكن التي يرخص في أقامتها اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون.

وفي حالة تأجير المكان المفروش جزئيا يستحق المالك نصف النسب الموضحة في هذه المادة. (٣٨٠)

مـــادة ٤٦

يحق للمستأجر الذي يسكن في عين استأجرها مفروشة من مالكها لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون البقاء في العين ولو انتهت المدة المتفق عليها وذلك بالشروط المنصوص عليها في العقد، ولا يجوز للمؤجر طلب إخلائه إلا إذا كان قد أجرها بسبب أقامته

في الخارج وثبتت عدم عودته نهائيا أو إذا أخل المستأجر بأحد التزاماته وفقا لأحكام البنود (أ،ب، جـ، د) من المادة ٣١ من هذا القانون.
فإذا كانت العين قد أجرت مفروشة من مستأجرها الأصلي فإنه يشترط لاستفادة المستأجر من الباطن من حكم الفقرة السابقة أن يكون قد أمضى في العين مدة عشر سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون.

(٣٨٣)

مـــادة ٤٧

في غير الحالات المنصوص عليها في المادة السابقة، يجب على الملاك والمستأجرين المؤجرين لأماكن مفروشة حتى تاريخ العمل بهذا القانون تعديل الأوضاع وفقا لأحكام هذا الفصل خلال ستة أشهر من ذلك التاريخ أو انتهاء مدد العقود أيهما أقرب ويسلم المكان إلى المالك أو المستأجر الأصلي بحسب الأحوال، ويجوز لمجلس الوزراء لاعتبارات المصلحة العامة التي يراها أن يمد هذه المهلة لمدة أو لمدد لا تتجاوز سنتين من تاريخ العمل بهذا القانون.

(٤٢٠)

مـــادة ٤٨

لا يفيد من أحكام هذا لفصل سوى الملاك والمستأجرين المصريين.
على ألا تسري أحكام الفصلين الثاني والرابع من الباب الأول وكذا أحكام الفصل الأول من الباب الرابع من هذا القانون على مشروعات

الإسكان والامتداد العمراني التي تقام وفقا لأحكام القانون المنظم لاستثمار المال العربي والأجنبي والمناطق الحرة. (٤٢١)

المجلد الرابع

الباب الثانى – فى هدم المبانى غير السكنية لاعادة بنائها و فى المنشات الايلة للسقوط و الترميم و الصيانة .

الفصل الاول – فى شان هدم المبانى غير السكنية لاعادة بنائها بشكل اوسع.

مادة ٤٩

يجوز لمالك المبنى المؤجر كل وحداته لغير اغراض السكنى ان ينبه على المستأجرين باعلان على يد محضر باخلاء المبنى بقصد اعادة بنائه وزيادة مسطحاته وعدد وحداته وذلك وفقا للشروط والاوضاع الاتية :

أ- أن يحصل المالك على التصاريح والتراخيص والمواصفات اللازمة للهدم واعادة البناء وفقا لاحكام القانون على ان يتضمن الترخيص بناء وحدات جديدة تصلح لذات الغرض الذى كانت تستعمل فيه الوحدات المرخص بهدمها ٠

ب- الا تقل جملة مسطحات ادوار المبنى الجديد عن اربعة امثال مسطحات ادوار المبنى قبل الهدم ٠

ج- ان يشتمل المبنى الجديد على وحدات سكنية او فندقية لا يقل مجموع مسطحاته عن خمسين فى المائة ٥٠٪ من مجموع مسطحاته

د- ان يقوم المالك بتوفير وحدة مناسبة باجر مماثل ليمارس المستأجر نشاطه فيها والالتزام بتعويضه بمبلغ مساو للفرق بين القيمة الايجارية للوحدة التى يشغلها والقيمة الايجارية للوحدة التى يتعاقد على ممارسة نشاطه فيها لمدة خمس سنوات او للمدة التى تنقضى الى ان يعود الى المكان بعد بنائه بذات القيمة الايجارية الاولى ، او يدفع مبلغا مساويا للقيمة الايجارية للوحدة التى يشغلها خالية عن مدة عشر سنوات بحد ادنى قدره الفا جنيه ايهما اكبر ٠

هـ- ان يحدد المالك موعدا يتم فيه الاخلاء على الا يكون هذا الموعد قبل انقضاء اطول مدة ايجار متفق عليها عن اى وحدة من وحدات المبنى وبشرط الا تقل عن ستة اشهر من تاريخ التنبيه بالاخلاء ٠ (٧)

مادة ٥٠

لا يلتزم المستأجرون بالاخلاء الا بموافقتهم جميعا عليه وذلك بموجب خطابات للمالك موصى عليها مصحوبة بعلم الوصول او باقرارات كتابية منهم فاذا انقضت ثلاثة اشهر على التنبيه بالاخلاء ، دون موافقة جميع المستأجرين عليه جاز للمالك ان يلجأ الى المحكمة المختصة للحصول على حكم بالاخلاء ويكون هذا الحكم قابلا للتنفيذ بعد انقضاء ثلاثة اشهر من تاريخ النطق به ، ويشترط اداء التعويض المنصوص عليه فى

المادة السابقة او ايداعه المحكمة المختصة ايداعا غير مشروط لصالح المستأجرين ٠

واذا امتنع اى من المستأجرين عن تنفيذ الاخلاء فى المواعيد المحددة بالتنبيه تعلن اليهم من الملاك بعد موافقة جميع المستأجرين او بناء على حكم المحكمة المختصة وقيام المالك باداء التعويض المستحق ، جاز للمالك ان يستصدر من قاضى الامور المستعجلة حكما بطرد الممتنع عن الاخلاء فورا ٠ (١٥)

مادة ٥١

لا تسرى احكام هذا الفصل على المبانى المؤجرة لاستعمالها دورا للتعليم حكومية او خاصة تخضع للاشراف الحكومى وكذلك المستشفيات العامة او الخاصة الخاضعة لاشراف وزارة الصحة ومحطات تمويل وخدمة السيارات او المنشآت السياحية او الفندقية او المصرفية وغيرها من المنشآت ذات الاهمية للاقتصاد او الامن القومى او التى تقدم خدمات عامة للجمهور والتى يصدر بتحديدها قرار من وزير الاسكان والتعمير بعد موافقة الوزير المختص ٠

اما غير ذلك من المبانى المؤجرة للجهات الحكومية او لوحدات الحكم المحلى او الهيئات العامة او لوحدات القطاع العام فتسرى عليها احكام هذا الفصل على ان تزاد المهلة بالنسبة اليها الى ثلاث سنوات من تاريخ التنبيه بالاخلاء اذا طلبت الجهة المستأجرة الافادة من هذه

المهلة وذلك مقابل التنازل عن تعويض الاخلاء .　　　　(١٦)

مادة ٥٢

على المالك او خلفه العام او الخاص ان يتم الهدم فى مدة اقصاها ثلاثة اشهر من تاريخ اخلاء المبنى كله وان يشرع فى اعادة البناء خلال ثلاثة اشهر من تاريخ انتهاء الهدم فاذا لم يتم الهدم خلال المدة المشار اليها دون عذر مقبول كان لمن يرغب من المستأجرين بحكم من قاضى الامور المستعجلة الحق فى العودة الى شغل وحدته متى ان ذلك ممكنا، والا كان له الحق فى تعويض قانونى مماثل للتعويض المنصوص عليه فى المادة ٤٩ بالاضافة الى حقه فى الاحتفاظ بالتعويض الذى تقاضاه من المالك عن موافقته على الاخلاء ، وذلك كله دون اخلال بحقه فى المطالبة قضاء بما يزيد على هذا التعويض ان كان له مقتض.

(١٩)

مادة ٥٣

اذا تم الهدم ولم يشرع المالك او خلفه فى البناء خلال المدة المشار اليها فى المادة السابقة او شرع فى البناء ثم تعمد عدم اتمامه فى الوقت الذى تحدده الجهة المختصة بشئون التنظيم جاز للمحافظ المختص ان يعهد الى احد الجهات القيام بالبناء او تكملته على حساب المالك وفقا للقواعد التى يصدر بها قرار من وزير الاسكان والتعمير ويكون للمبالغ المستحقة لهذه الجهة حق امتياز على المبنى الذى قامت بانشائه او

استكماله من ذات مرتبه الامتياز المقررة للمبالغ المستحقة للمقاولين والمهندسين المعماريين طبقا لنص المادة ١١٤٨ من القانون المدنى .

ويكون للجهة المشار اليه تأجير المبنى واقتضاء اجرته الى ان تستوفى المبالغ التى انفقتها والمصروفات الادارية ويحق للمالك ان يحصل على ٢٠٪ من تلك الاجرة شهريا . (٣٠)

مادة ٥٤

لمستأجرى الوحدات التى يتم هدمها وفقا لاحكام هذا الفصل الحق فى شغل الوحدات بالعقار الجديد التى اعيد بناؤها ويلتزم المالك او خلفه العام او الخاص بانشاء وحدات جديدة تصلح لذات الغرض الذى كانت تستعمل فيه الوحدات المهدومة ما لم تحل التشريعات السارية دون ذلك، وفى هذه الحالة يستحق المستأجر تعويضا اخر مساوى للتعويض المنصوص عليه فى المادة ٤٩ من هذا القانون .

ويلتزم المالك باخطار مستاجرى وحدات العقار المهدوم باتمام البناء بانذار على يد محضر ويرسل اليهم على محل اقامتهم التى يخطرون بها المالك عند الاخلاء وذلك خلال مدة لا تجاوز شهرا من تاريخ اتمام البناء .

وعلى المستاجر ابداء رغبته بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول فى شغل وحدة فى العقار المنشأ فى مدة لا تجاوز شهرا من تاريخ اخطاره والا سقط حقه فى ذلك .

وتحـدد بقـرار مـن وزيـر الاسـكان والـتعمير قواعـد واجـراءات واولويات شغل مستأجرى العقار المهدوم لوحدات المبنى الجديد ٠

(٣١)

الفصل الثانى – المنشأت الايلة للسقوط و الترميم و الصيانة

مادة ٥٥

تسرى احكام هذا الفصل على المبانى والمنشآت التى يخشى من سقوطها او سقوط جزء منها مما يعرض الارواح والاموال للخطر، كما تسرى على المنشآت المشار اليها اذا كانت تحتاج الى ترميم او صيانة لتأمين سلامتها او الحفاظ عليها فى حالة جيدة ٠

وتبين القرارات التى يصدرها وزير الاسكان والتعمير التى تعتبر من اعمال الترميم والصيانة وحدودها فى تطبيق الاعمال احكام هذا الفصل ٠ (٣٦)

مادة ٥٦

تتولى الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم معاينة فحص المبانى والمنشآت وتقرير ما يلزم اتخاذه للمحافظة على الأرواح والأموال سواء بالهدم الكلى او الجزئى او التدعيم او الترميم او الصيانة لجعلها صالحة للغرض المخصص من اجله ٠

ويتضمن التقرير تحديد المدة اللازمة لتنفيذ الاعمال المطلوبة وما اذا كانت تستوجب اخلاء المبنى مؤقتا كليا او جزئيا . (٣٤)

مادة ٥٧

تشكل فى كل وحدة من وحدات الحكم المحلى لجنة او اكثر يصد بها قرار من المحافظ تضم اثنان من المهندسين المعماريين او المدنيين المقيدين بنقابة المهندسين تتولى دراسة التقارير المقدمة من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم فى شأن المبانى المشار اليها فى المادة ٥٥ واجراء المعاينات على الطبيعة واصدار قرارات فى شأنها على وجه السرعة .

ويبين القرار الذى يصدره وزير الاسكان والتعمير كيفية تشغيل تلك اللجان والقواعد والاجراءات التى تتبع فى مزاولة اعمالها . (٤٤)

مادة ٥٨

يعلن قرار اللجنة بالطريق الادارى الى ذوى لاشأن من الملاك وشاغلى العقار واصحاب الحقوق وتعاد صورة منه الى الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم فاذا لم يتيسر اعلانهم بسبب غيبتهم غيبة متقطعة او عدم الاستدلال على محل اقامتهم او الامتناع عن تسليم الاعلان ترفق نسخة من القرار فى مكان ظاهر بواجهة العقار وفى لوحة الاعلانات فى مقر نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقار وفى مقر عمدة الناحية ولوحة الاعلانات فى مقر المجلس المحلى المختص بحسب الاحوال .

وتتبع الطريقة ذاتها فى اعلان القرارات الخاصة بالمنشآت التى لم يستدل على ذوى الشأن فيها . (٥٧)

مادة ٥٩

لكل من ذوى الشأن ان يطعن فى القرار المشار اليه بالمادة السابقة فى موعد لا يجاوز خمسة عشر يوما من تاريخ اعلانه بالقرار ، امام المحكمة المنصوص عليها فى المادة ١٨ من هذا القانون .

وعلى قلم كتاب المحكمة اعلان الجهة الادارية القائمة على شئون التنظيم وذوى الشأن من ملاك العقارات واصحاب الحقوق بالطعن فى قرار اللجنة وبالجلسة المحددة لنظر هذا الطعن وتفصل المحكمة على وجه السرعة اما برفض الطعن او بقبوله واعادة النظر فى القرار المطعون عليه وعليها فى حالة الحكم بالهدم الكلى او الجزئى او التدعيم او الترميم او الصيانة او تحديد اجلا لتنفيذ حكمها. (٧٣)

مادة ٦٠

مع عدم الاخلاء بالاحكام الخاصة بتوجيه وتنظيم اعمال البناء يجب على ذوى الشان ان يبادروا الى تنفيذ قرار اللجنة النهائى او حكم المحكمة الصادر فى شأن المنشآت الايلة للسقوط والترميم والصيانة وفقا لاحكام هذا القانون وذلك فى المدة المحددة لتنفيذه .

وللجنة الادارية المختصة بشئون التنظيم فى حالة امتناع ذوى الشأن عن تنفيذ قرار اللجنة النهائى او حكم المحكمة بحسب الاحوال

فى المدة المحددة لذلك ان تقوم بتنفيذه على نفقة صاحب الشأن وتحصيل قيمة التكاليف وجميع النفقات بطريق الحجز الادارى ويجوز للمستأجر اذا تاخر كل من ذوى الشان والجهة الادارية المذكورة عن القيام بتنفيذ ما نص عليه القرار النهائى او قضى به حكم المحكمة بحسب الاحوال ، ان يحصل على اذن من القضاء المستعجل فى ان يجرى الاعمال المقررة دون حاجة الى الحصول على موافقة المالك ، وان يستوفى ما انفقه فيه خصما من مستحقات المالك لديه . (٨٥)

مادة ٦١، ٦٢

الغيت بقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

مادة ٦٣

اذا اقتضت اعمال الترميم او الصيانة اخلاء المبنى مؤقتا من شاغليها حرر محضر ادارى باسماء المستأجرين الفعليين دون سواهم وتقوم الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم باخطارهم بالاخلاء فى المدة التى تحددها فاذا لم يتم الاخلاء بعد انقضائها جاز تنفيذه بالطريق الادارى ولشاغلى البناء الحق فى العودة الى العين بعد ترميمها دون حاجة الى موافقة المالك ، ويتم بالطريق الادارى فى حالة امتناع المالك، وتضاف الاجرة خلال فترة الاخلاء الى تكاليف الاصلاح اللازمة لتنفيذ اعمال الترميم والصيانة التى تحددها الجهة الادارية المختصة ، ولا يجوز مد هذه المدة الا بقرار من الجهة المذكورة وفى هذه الحالة يجوز لشاغلى العين التظلم من القرار امام رئيس المحكمة المنصوص

عليها فى المادة ١٨ من هذا القانون وتعتبر العين خلال هذه المدة فى حيازة المستأجر قانونا ولا يجوز للمالك ان يغير فى معالم العين كل ذلك ما لم يبد المستاجر رغبته فى انهاء العقد خلال خمسة عشر يوما من تاريخ اخطاره بقرار الاخلاء المؤقت ٠ (٩٠)

مادة ٦٤

على شاغلى العين الصادر قرار او حكم نهائى بهدمها ان يبادروا الى اخلائها فى المدة المحددة فى الحكم او القرار فاذا امتنعوا عن الاخلاء كان للجهة الادارية المختصة لشئون التنظيم اخلاؤهم بالطريق الادارى وعلى نفقتهم دون اى اجراءات ٠ (٩١)

مادة ٦٥

يجوز للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم فى احوال الخطر الداهم اخلاء البناء وكذلك المبانى المجاورة عند الضرورة من السكان بالطريق الادارى واتخاذ ما تراه من الاحتياطات والتدابير فى مدة لا تقل عن اسبوع الا فى حالة تهديد البناء بالانهيار العاجل فيكون لها فى هذه الحالة الحق فى اخلائه فورا كما يكون لها فى حالة الضرورة القصوى هدم البناء بموجب حكم من قاضى الامور المستعجلة بالمحكمة الكائن فى دائرتها العقار ٠

الباب الثالث – فى شأن تقرير بعض الاعفاءات الضريبية على العقارات المبنية ٠ (٩٢)

مادة ٦٦

مع عدم الاخلال باحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الاعفاءات الضريبية على العقارات المبنية وخفض الايجارات بمقدار الاعفاء والقانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٦٧ فى شان النظافة العامة والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨ باستثناء بعض الاماكن عن الاعفاءات الضريبية المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار اليه ، يعفى شاغلوا المساكن من اداء الضرائب العقارية الاصلية والاضافية اذا زاد متوسط الايجار الشهرى للغرفة الواحدة فيها على خمسة جنيهات ولم يجاوز ثمانية جنيهات .

كما يعفى اصحاب العقارات التى انشئت قبل اول يناير سنة ١٩٤٤ من ضرائب الدفاع والامن القومى . (٩٥)

مادة ٦٧

تسرى الاعفاءات المقررة بالمادة السابقة اعتبارا من اول يناير ١٩٧٧ على المساكن المنشأة او المشغولة لاول مرة بعد ١٩٦٩/٨/١٨ ، وعلى لجان تقدير الايجارات والمحكمة المختصة مراعاة ذلك عند تقدير الاجرة وفقا لاحكام هذا القانون

على انه بالنسبة الى المساكن المنشآة او المشغولة لاول مرة منذ تاريخ العمل بهذا القانون يعفى شاغلوا المساكن من اداء الضرائب العقارية الاصلية والاضافية اذا لم يجاوز الايجار الشهرى للغرفة الواحدة فيها ثمانية جنيهات ، اما اذا زاد المتوسط عن ذلك ولم يجاوز عشرة

جنيهات شهريا فيعفى شاغلوا المساكن من اداء الضرائب الاصلية دون الضرائب الاضافية ٠ (٩٥)

الباب الرابع – فى شأن تمليك العقارات

الفصل الاول – فى شأن بعض الاحكام الخاصة بالتمليك

مادة ٦٨

يجوز لاجهزة الدولة ووحدات الحكم المحلى وشركات القطاع العام والجمعيات التعاونية لبناء المساكن وصناديق التامين الخاصة والشركات الخاصة والافراد انشاء المبانى بقصد تمليك كل او بعض وحداتها السكنية ٠

ويحظر على الجهات القائمة على منح موافقات وتراخيص البناء التصريح للشركات الخاصة والافراد باقامة مبان او اجزاء منها بقصد التمليك الا فى حدود عشرة فى المائة (١٠٪ من جملة الاستثمارات المقررة لكل مستوى من مستويات الاسكان المختلفة ويصدر قرار من وزير الاسكان والتعمير بقواعد الاولوية فى حدود هذه النسبة ٠

ويلتزم كل من البائع والمشترى فى حالة التعاقد بان يكتب ب ٥٪ من ثمن البيع فى شراء سندات لصالح صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى وذلك دون الاخلال باية التزامات اخرى يفرضها القانون رقم ١٠٧ سنة ١٩٧٦ ٠ (٩٧)

مادة ٦٩

يجب ان يرفق بمستندات طلب الموافقة او الترخيص بالبناء بيان موقع عليه من المالك او من ينيبه يبين فيه ما اذا كان البناء كله او بعضه بقصد التمليك او التأجير ، واذا صدرت الموافقة او الترخيص بالبناء على اساس تأجير المبنى كله او بعضه وجب على الطالب ان يقوم بتأجير عدد من الوحدات لا يقل عن العدد الذى صدرت الموافقة بالترخيص بالبناء على اساسه وذلك دون اخلال بحق المالك فى التصرف فى العقار كله او بعض وفقا للقواعد العامة ٠ (٩٩)

مادة ٧٠

يحظر على المرخص لهم باقامة مبان او اجزاء منها بقصد التمليك الاستفادة من النظم او الميزات الخاصة بتوزيع او صرف او تيسير الحصول على مواد البناء وذلك حدود ما رخص لهم فى انشائه بقصد التمليك ٠

ويتولى ملاك هذه المبانى بمعرفتهم وعلى نفقتهم استيراد ما يلزم لها من مواد البناء او شرائها من مواد المستوردة او من المواد المنتجة محليا بالاسعار العالمية ٠

وذلك بعد الوفاء باحتياجات الاسكان المخصص للتأجير.

ويستثنى من ذلك اجهزة الدولة وشركات القطاع العام والجمعيات التعاونية وصناديق التأمين الخاصة ٠ (٩٩)

مادة ٧١

يحظر على كل من تعاقد على تمليك او تاجير وحدة سكنية قبل العمل بهذا القانون او يتعاقد على ذلك بعد العمل به ان يتراخى عمدا عن استكمال الوحدة المبيعة او المؤجرة فى المواعيد المتفق عليها او يعمد الى تعطيل الانتفاع بها واستعمالها فيما اعدت له من اغراض . (١٠٠)

مادة ٧٢

تملك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التى اقامتها المحافظات وتم شغلها قبل تاريخ العمل بهذا القانون نظير اجرة تقل عن الاجرة القانونية الى مستأجريها على اساس سداد الاجرة المخفضة لمدة خمس عشر سنة وذلك وفقا للقواعد والشروط والأوضاع التى يصدر بها قرار من رئيس مجلس الوزراء . (١٠٠)

الفصل الثانى – فى اتحاد ملاك العقار المقسم الى طبقات او شقق

مادة ٧٣

اذا زادت طبقات المبنى او شققه على خمسة وجاوز عدد ملاكها خمسة اشخاص قام بقوة القانون اتحاد الملاك المنصوص عليه فى المادة ٨٦٢ من القانون المدنى وفى تطبيق هذا الحكم يعتبر ملاك الطبقة او الشقة الواحدة مالكا واحد ولو تعددوا .

ويكون البائع للعقار بالتقسيط عضوا فى الاتحاد حتى تمام الوفاء بكامل اقساط الثمن ، كما يكون المشترى بعقد غير مسجل عضوا فى الاتحاد . (١٠٤)

مادة ٧٤

يصدر وزير الاسكان والتعمير بقرار منه نظاما نموذجيا لاتحادات ملاك العقارات لضمان الانتفاع بالاجزاء المشتركة بالعقارات وحسن ادارتها ويتضمن النظام كيفية سير العمل بالاتحاد وقواعد تحديد التزامات وواجبات اعضائه وتنظيم استعمالهما لحقوقهم وقواعد تمثيل ملاك الطبقة او الشقة او بائع العقار اذا تعددوا وبيان احوال استحقاق اجر مامور الاتحاد وقواعد تحديده وعلى اتحادات ملاك العقارات القائمة وقت العمل بهذا القانون ان تعدل اوضاعها بما يتفق مع احكامه وذلك خلال ستة اشهر من تاريخ العمل بالقرار المشار اليه فى هذه المادة .

ويسرى حكم الفقرة السابقة على المبانى القائمة التى يتكون بها اتحادات ملاك العقارات والتى تتوافر فيها الشروط المنصوص عليها فى المادة السابقة . (١٠٤)

مادة ٧٥

تتولى الوحدة المحلية المختصة مراقبة قيام الاتحادات المبينة فى هذا القانون والاشراف على اعمالها ويكون لها على الاخص ما يلى :

أ- قيد الاتحاد وبيان اسماء اعضائه وممثله القانونى .

ب- دعوى الاتحاد الى الاجتماع لمباشرة اعماله

ج- تعيين مامور مؤقت للاتحاد الى ان يتم اختياره او تعيينه وفقا لاحكام القانون المدنى .

د- منح المأمور كل او بعض سلطات الاتحاد اذا قصر او تراخى فى القيام بواجباته .

هـ- فحص الشكاوى والتظلمات التى تقدم من ذوى الشأن فى قرارات الاتحاد او تصرفات المامور وابداء الراى للاتحاد فى شأنها لاعادة النظر فيها اذ اقتضى الامر ذلك . (١٠٥)

الباب الخامس – فى العقوبات

مادة ٢٦

يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تزيد على ستة اشهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه او باحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف احكام المواد ١/٧ ، ٨ ، ١/١٣ ، ٢٤ ، ٢٥ من هذا القانون .

ويحكم فضلا عن ذلك فى حالة مخالفة حكم المادة ١/٨ بانهاء عقد المسكن او المساكن المحتجزة بالمخالفة لحكم القانون . (١٠٧)

مادة ٢٧

يعاقب كل من يخالف حكم المادة ٢٦ من هذا القانون سواء كان مؤجرا او مستأجرا او وسيطا بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة اشهر وبغرامة

تعادل مثلى المبلغ الذى تقاضاه بالمخالفة لاحكام هذه المادة ، ويعفى من العقوبة كل من المستاجر والوسيط اذا ابلغ او بادر بالاعتراف بالجريمة ٠

وفي جميع الاحوال يجب الحكم على المخالف بان يرد الى صاحب الشأن ما تقاضها على خلاف احكام المادة المشار اليها ٠

(١١١)

مادة ٧٨

يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه او باحدى هاتين العقوبتين فى حالة مخالفة احكام المواد ٣٨ ، ١/٥٢ ، ٢/٥٤ من هذا القانون٠ (١١٢)

مادة ٧٩

يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهرين ولا تزيد على سنة وبغرامة لا تقل عن مائة جنية ولا تجاوز خمسمائة جنيه او باحدى هاتين العقوبتين كل من خالف احكام المادتين٦٠ /١ ، ٦٤ من هذا القانون فاذا ترتب على عدم تنفيذ المالك لقرار صادر بالهدم الكلى او الجزئى سقوط المبنى كانت العقوبة الحبس ٠ (١١٣)

مادة ٨٠

يعاقب على مخالفته احكام المواد ١/٣ ، ٦٩ ، ٧٠ ، ٧١ بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة اشهر ولا تجاوز خمسمائة جنيه او باحدى هاتين العقوبتين.

ويحكم فضلا عن ذلك فى حالة مخالفة المادة ٦٩ بغرامة تعادل التكلفة التقديرية للوحدة المبيعة .

كما يحكم فى حالة مخالفة احكام المادة ١/٣ ، ١/٧٠ بان يرد المخالفة للدولة مبلغا يماثل ثمن المواد التى حصل عليها بالمخالفة لاحكام هاتين المادتين . (١١٢)

مادة ٨١

يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تتجاوز ثلاثمائة جنيه كل من يقم عمدا باى فعل من شانه تهديد سلامة مبنى او تعريضه للسقوط او اتلافه كليا او جزئيا اذا كان ذلك بقصد التوصل الى اعتباره ايلا للسقوط . (١١٣)

مادة ٨٢

يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ستة اشهر وبغرامة لا تقل عن خمسمائة جنيه ولا تجاوز الفى جنيه او باحدى هاتين العقوبتين كل من اجر مكان او جزءا منه او باعه ولو بعقد غير مشهر او مكن اخر منه كان ذلك التأجير او البيع او التمكين على خلاف مقتضى عقد سابق ، ولو غير مشهر ، صادر

من نائبه او من احد شركائه او نائبهم ، ويفترض علم هؤلاء بالعقد الصادر من ايهم ٠

ويعاقب بالعقوبة السابقة من يسبق الى وضع يده او يشرع فى ذلك على خلاف مقتضى العقد السابق عليه قبل استصدار حكم بافضليته من القضاء المختص ، ويفترض علم هذا المتعرض بالتعاقد السابق اذا كان زوجا لمن تعاقد معه او من مكنه او كان من اصوله او فروعه او من اقاربه او اصهاره الى الدرجة الرابعة ٠ (١١٣)

مادة ٨٣

لا تخل العقوبات الواردة فى هذا القانون باية عقوبة اشد منصوص عليها فى اى قانون اخر ٠ (١١٤)

مادة ٨٤

تؤول حصيلة جميع الغرامات التى يقضى بها تنفيذا لاحكام هذا القانون الى صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى٠ (١١٤)

الباب السادس - احكام انتقالية و ختامية

مادة ٨٥

تستمر المحاكم فى نظر الدعوى التى اقيمت قبل العمل بهذا القانون طبقا للقواعد والاجراءات السارية قبل نفاذه ٠ (١١٥)

مادة ٨٦

يلغى القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ و اوامر نائب الحاكم العسكرى العام رقما ٤ ، ٥ لسنة ١٩٧٦ ورقم ٥ لسنة ١٩٧٧ كما يلغى كل حكم يخالف احكام هذا القانون . (١٢٤)

مادة ٨٧

يصدر وزير الاسكان والتعمير اللوائح والقرارات اللازمة لتنفيذ هذا القانون خلال ثلاثة اشهر من تاريخ العمل به . (١٣١)

احكام المحكمة الدستورية العليا فى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

الحكم رقم (١)

أولاً :- عدم دستورية قرار محافظ المنيا رقم ١٥٣ لسنة ١٩٨٢ .

ثانياً :- عدم دستورية الفقرة الثانية من المادة الأولى من قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٨٢ فى شأن نقل بعض الاختصاصات إلى الحكم المحلى فيما تضمنته من استبدال عبارة "المحافظ المختص" بعبارة "وزير الإسكان" الواردة بالفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر المعدل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١. (١٣٣)

الحكم رقم (٢)

أولاً: عدم قبول الدعوى بالنسبة إلى القرار الجمهورى رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٨٢ فيما تضمنته الفقرة الثانية من المادة الأولى منه من استبدال عبارة "المحافظ المختص" بعبارة "وزير الإسكان" الواردة فى الفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

ثانياً: بعدم دستورية قرار محافظ الفيوم رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٨٤. (١٤٢)

الحكم رقم (٣)

دستورية العبارة الواردة في نهاية الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧. (١٥٣)

الحكم رقم (٤)

عدم دستورية ما تضمنته المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر من استمرار عقد إيجار المسكن- عند ترك المستأجر الأصلي له- لصالح أقاربه بالمصاهرة حتى الدرجة الثالثة، الذين أقاموا معه في العين المؤجرة مدة سنة على الأقل سابقة على تركه العين أو مدة شغله لها أيتهما أقل باسم الشعب. (١٦٢)

الحكم رقم (٥)

عدم دستورية الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر

والمستأجر ، وذلك فيما نصت عليه من استمرار شركاء المستأجر الأصلي للعين التي كان يزاول فيها نشاطاً تجارياً أو صناعياً أو مهنياً أو حرفياً ، في مباشرة ذات النشاط بها بعد تخلي هذا المستأجر عنها ، وبسقوط فقرتها الثالثة في مجال تطبيقها بالنسبة إلى هؤلاء الشركاء. (١٨٢)

الحكم رقم (٦)

عدم دستورية ما نصت عليه المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر من أن "وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر مصاهرة حتى الدرجة الثالثة، يشترط لاستمرار عقد الإيجار، إقامتهم في المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو مدة شغله للمسكن أيتهما أقل" (٢٠١)

الحكم رقم (٧)

عدم دستورية الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وذلك فيما نصت عليه من استمرار الإجارة التي عقدها المستأجر في شأن العين التي استأجرها لمزاولة نشاط حرفي أو تجاري لصالح ورثته بعد وفاته. (٢١٧)

الحكم رقم (٨)

عدم قبول الدعوى بعدم دستورية المادتين ٣٦ و٣٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وكذلك المادتين ٦ و٢٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر. (٢٣٠)

الحكم رقم (٩)

عدم قبول الدعوى بعدم دستورية المادتين ٣٦ و٣٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر، وكذلك المادتين ٦ و٢٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر. (٢٥١)

الحكم رقم (١٠)

دستورية المادتين ٨ و ٩ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين، والمادتين ١٢ و١٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر. (٢٧٢)

الحكم رقم (١١)

عدم دستورية ما نصت عليه المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر من أن "وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسبا حتى الدرجة الثالثة، يشترط لاستمرار عقد الإيجار، إقامتهم فى المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه للعين أو مدة شغله للمسكن أيتهما أقل"

(٢٨٧)

الحكم رقم (١٢)

دستورية نص البند (أ) من المادة الثانية من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

(٣٠٣)

الحكم رقم (١٣)

-- عدم دستورية الفقرة الثالثة من المادة (٧) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

-- سقوط أحكام اللائحة التنفيذية لهذا القانون الصادرة بقرار وزير الإسكان والتعمير رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨، وذلك فى مجال تطبيقها بالنسبة إلى تبادل الوحدات السكنية.

(٣١٢)

الحكم رقم (١٤)

-- عدم دستورية الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

-- سقوط نص المادة ٧٦ من هذا القانون في مجال تطبيقها بالنسبة لاحتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد. (٣٢٨)

الحكم رقم (١٥)

-- عدم دستورية نص المادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

-- سقوط نص المادة ٤٥ من هذا القانون في مجال تطبيقها بالنسبة إلى الأماكن التى تم تأجيرها مفروشا وفقا لنص المادة ٤٠ منه. (٣٤٤)

الحكم رقم (١٦)

عدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة ٨٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وذلك فيما تضمنته من افتراض علم مؤجر المكان أو جزء منه بالعقد السابق الصادر من نائبه أو من أحد شركائه أو نائبيهم.

(٣٥٩)

الحكم رقم (١٧)

دستورية نص الفقرتين الثانية والثالثة من المادة (١٤) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر. (٣٧٠)

الحكم رقم (١٨)

عدم دستورية نص الفقرة الأخيرة من المادة الثامنة من القانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥ بشأن فرض مقابل تحسين على العقارات التى يطرأ عليها تحسين بسبب أعمال المنفعة العامة فيما تضمنه من نهائية قرار لجان الطعن. (٣٧٦)

الحكم رقم (١٩)

دستورية نص الفقرة الأولى من المادة الأولى وصدر المادة الرابعة والمادة الخامسة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية واللائحة التنفيذية للقانون المذكور (٣٨٥)

الحكم رقم (٢٠)

دستورية نص المادة (٣) من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧. (٣٩٨)

الحكم رقم (٢١)

عدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة (٤٦) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر. (٤٠٥)

الحكم رقم (٢٢)

عدم قبول الدعوى بعدم دستورية المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والمادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر المادتين (١، ٢) من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ وبعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية. (٤١٥)

الحكم رقم (٢٣)

-- عدم قبول الدعوى بالنسبة للمادتين (٥٠) و(٥٤) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

-- دستورية صدر المادة (٤٩) من القانون المشار إليه والبند (د) من ذات المادة. (٤٢١)

المجلد الخامس

الحكم رقم (٢٤)

عدم قبول الدعوى بعدم دستورية المواد الأولى والثانية والفقرة الثانية من المادة الخامسة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية. (٥)

الحكم رقم (٢٥)

عدم دستورية نص الفقرة الثانية من المادة (٤٦) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر. (١٣)

الحكم رقم (٢٦)

دستورية نص المادتين(١٤ و١٥) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر .

(٣٢)

الحكم رقم (٢٧)

دستورية نص المادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية ، فيما تضمنته من أن الإجارة تمتد لمرة واحدة لورثة المستأجر الأصلي. (٣١)

الحكم رقم (٢٨)

عدم قبول الدعوى، بعدم دستورية نص القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية. (٣٨)

الحكم رقم (٢٩)

عدم قبول الدعوى بعدم دستورية المادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية، والفقرة الثانية من المادة السابعة من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ ، وكذا عدم دستورية المادة الخامسة من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبية.: (٤٣)

الحكم رقم (٣٠)

عدم قبول الدعوى بعدم دستورية المادة الأولى والفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، ونص المادة الرابعة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧. (٥١)

الحكم رقم (٣١)

عدم قبول الدعوى بعدم دستورية القاعدة القانونية التى استقر عليها العرف والقضاء وسكتت عن نفيها ومنعها صراحة وبالتالى أجازتها ضمناً المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، والتى تعطى الحق فى استمرار عقد الإيجار والبقاء فى العين طوال مدة العقد، والانتفاع بالامتداد القانونى بعد انتهائها، بالرغم من ترك المستأجر المسكن، أو وفاته، وذلك بالنسبة إلى المساكنين له منذ بدء العلاقة الإيجارية من غير طائفة الأقارب المستفيدين من الامتداد القانونى لعقد الإيجار المنصوص عليه فى المادة (٢٩) سالفة الذكر- المقابلة للمادة (٢١) من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين. (٥٩)

الحكم رقم (٣٢)

عدم دستورية القانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٠ بتعديل المادة الأولى من القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيقاف إجراءات التنفيذ والإجراءات المترتبة على التنازل عن عقود الإيجار والتأجير من الباطن للمهجرين من منطقة القناة وسيناء (٦٥)

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

فى شان الاحكام الخاصة بتاجير و بيع الاماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستاجر

نشر بالجريدة الرسمية رقم ٣١ تابع ج فى يوليو سنة ١٩٨١

باسم الشعب

القانون الاتى نصه و قد اصدرناه

اولا فى شان قواعد الاسكان و اجراءات تحديد اجرة الاماكن. (٧٧)

مادة ١

فيما عدا الاسكان الفاخر لا يجوز ان تزيد الاجرة السنوية للاماكن المرخص فى اقامتها لاغراض السكنى اعتبارا من تاريخ العمل باحكام هذا القانون على ٧٪ من قيمة الارض والمبانى وعلى الا تقل المساحة المؤجرة لهذه الاغراض عن ثلثى مساحة مبانى العقارى

ولا تسرى على هذه الاماكن احكام المادة ١٣ عدا الفقرة الاخيرة منها والمادة ١٤ والفقرة من المادة ١٥ والفقرة الثانية من المادة

٦٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ويصدر بتحديد مواصفات الاسكان الفاخر من الوزير المختص بالاسكان. (٧٧)

مادة ٢

تقدر قيمة الاراضى بالنسبة الى الاماكن المنصوص عليها فى الفقرة الاولى من المادة السابقة وفقا لثمن المثل عند الترخيص بالبناء وتقدر قيمة المبانى وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء ، فاذا ثبت تراخى المالك عمدا عن اعداد المبنى للاستغلال ، تقدر تكلفة المبانى وفقا للاسعار التى كانت سائدة فى الوقت الذى كان مقدرا لانهاء اعمال البناء دون الاخلاء بحق المحافظة المختصة فى استكمال الاعمال وفقا للقواعد المنظمة لذلك .

ويصدر قرار من الوزير المختص بالاسكان بتحديد الضوابط والمعايير التى تتبع فى تقدير قيمة الارض والمبانى بما يكفل تقديرها بقيمتها الفعلية ويتضمن القرار كيفية تحديد الاجرة الاجمالية للمبنى وتوزيعها على وحداته وفقا لموقع كل وحدة وصقعها والانتفاع بها ومستوى البناء . ٧٩

مادة ٣

تشكل بقرار من المحافظ المختص فى كل محافظة لجنة او اكثر تضم بعض ذوى الخبرة لاعداد تقارير سنوية بناء على الدراسات التى تجريها فى نطاق المحافظة عن ·

أ- ثمن المثل للارض من واقع اسعار التعامل بالمدينة او الحى او المنطقة مستخلصة من كافة التصرفات والتعاملات القانونية سواء بين الافراد او الجهات الحكومية او العامة او الخاصة ·

ب- اسعار التكلفة الفعلية لمختلف مستويات المبانى من واقع تطورات اسعار مواد البناء مواد البناء ونفقات العمالة ونتائج المناقصات وغيرها من الوسائل القانونية المتبعة لتنفيذ الأعمال

ويؤخذ فى الاعتبار بالتقديرات الواردة فى هذه التقارير عند تحديد الاجرة لاحكام هذا القانون ·

وتسلم المحافظة نسخة من هذه التقارير لكل من يطلبها فى مقابل رسم يصدر بتحديده قرار من المحافظ المختص بما لا يجاوز خمسة جنيها للنسخة ·

٨٠

مادة ٤

يتولى مالك المبنى تحديد الاجرة وفقا للضوابط والمعايير والتقارير والدراسات المنصوص عليها فى المواد السابقة ويتضمن عقد الايجار مقدار الاجرة المحددة على هذه الاسس·

فاذا ابرم عقد الايجار قبل أتمام البناء وحدد فيه الأجرة بصفة مبدئية ، كان على مالك المبنى اخطار المستأجر بالأجرة المحددة

للمكان وفقا لاحكام هذا القانون وذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ اتمام البناء وبشرط الا تجاوز الاجرة المبدئية الا بمقدار الخمس ٠

وعلى المالك ان يمكن المستأجر من الاطلاع على المستندات اللازمة لتحديد الاجرة وذلك خلال شهر من تاريخ التعاقد او من تاريخ الاخطار بحسب الاحوال ٠ (٨١)

مادة ٥

اذا راى المستأجر ان الاجرة التى حددها المالك تزيد على الحدود المنصوص عليها فى هذا القانون جاز له خلال تسعين يوما من تاريخ التعاقد او من تاريخ الاخطار او من تاريخ شغله للمكان ان يطلب من لجنة تحديد الاجرة المختصة القيام بتحديد اجرة المكان وفقا للاسس المنصوص عليها فى هذا القانون ويكون الطعن على قرارات هذه اللجان امام المحكمة الابتدائية التى يقع فى دائرتها المكان المؤجر وذلك خلال ستين يوما من تاريخ اخطار ذوى الشأن بقرارها ٠

ولا تسرى على هذه الطعون احكام المادتين ١٨ ، ٢٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . (٨٢)

مادة ٦

يجوز لمالك المبنى اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون ان يتقاضى من المستأجر مقدم ايجار لا يجاوز اجرة سنتين وذلك بالشروط الاتية :

١ – أن تكون الاعمال الاساسية للبناء قد تمت ولم يتبق الا مرحلة التشطيب ٠

٢ – ان يتم الاتفاق كتابة على مقدار مقدم الايجار ، وكيفية خصمه من الأجرة المستحقة فى مدة لا تتجاوز ضعف المدة المدفوع عنها المقدم وموعد اتمام البناء وتسليم الوحدة صالحة للاستعمال ويصدر قرار من الوزير المختص بالاسكان بتنظيم تقاضى مقدم الايجار والحد الاقصى لمقدار المقدم بالنسبة لكل مستوى من مستويات البناء ٠

ولا تسرى حكم الفقرة الأخيرة من المادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على مقدم الايجار الذى يتقاضاه المالك وفقا لاحكام هذه المادة٠

(٩٣)

ثانيا : فى شان تصحيح بعض اوضاع الاماكن القديمة

مادة ٧

اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون ، تزاد فى أول يناير من كل سنة اجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المنشأة حتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ زيادة دورية ثابتة بواقع نسبة من القيمة الايجارية المتخذة اساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية فى ذات وقت الانشاء حتى لو ادخلت عليها تعديلات جوهرية ٠

ويخصص المالك نصف هذه الزيادة لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة ويعتبر بمثابة امانة تحت يده ، ويصدر قرار من الوزير المختص بالاسكان بتنظيم التصرف فيه لهذا الغرض ٠

وتحدد الزيادة المشار اليها وفقا للنسب الاتية :

أ- ٣٠٪ عن الأماكن المنشأة قبل اول يناير سنة ١٩٤٤ .

ب- ٢٠٪ عن الأماكن المنشأة منذ اول يناير سنة ١٩٤٤، وقبل ٥ من نوفمبر سنة ١٩٦١ .

ج- ١٠٪ عن الأماكن المنشأة منذ نوفمبر سنة ١٩٦١ ، وحتى ٦ من اكتوبر سنة ١٩٧٣ .

د- ٥٪ عن الأماكن المنشأة منذ ٧ أكتوبر سنة ١٩٧٣ ، وحتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ .

٩٨

مادة ٨

تؤدى الزيادة المنصوص عليها فى المادة السابقة فى ذات المواعيد المحددة لسداد الاجرة الأصلية ويترتب على عدم سداد هذه الزيادة ما يترتب على عدم سداد الأجرة من آثار .

وتقف هذه الزيادة عند انقضاء خمس سنوات كاملة على تاريخ استحقاق اول زيادة.

١١٠

مادة ٩

تكون اعباء الترميم والصيانة الدورية والعامة للمبانى وما بها من مصاعد على الوجة الاتى :

ا - اذا كانت نصف حصيلة الزيادة المنصوص عليها المادة ٧ كافية يتم الترميم والصيانة منها .

٣- اذا لم تف هذه الحصيلة او اذا كان المبنى لا يتحوى على وحدات غير سكنية تستكمل او توزع اعباء الترميم والصيانة بحسب الاحوال كما يلى:

أ - بالنسبة للمبانى المنشأة حتى ٢٢ مارس سنة ١٩٦٥ تكون بواقع الثلث على الملاك والثلثين على شاغلى المبنى .

ب- بالنسبة للمبانى المنشأة بعد ٢٢٢ مارس ١٩٦٥ وحتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ تكون مناصفة بين الملاك وشاغلى المبنى.

ج- بالنسبة للمبانى المنشأة او التى تنشأ بعد ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ تكون بواقع الثلثين على الملاك والثلث على شاغلى المبنى.

واذا لم يتم الاتفاق على توزيع تكاليف الترميم والصيانة فيما بين الملاك والشاغلين او الشاغلين فيما بينهم يجوز لاى منهم الالتجاء الى قاضى الامور المستعجلة لتوزيع هذه التكاليف بين الملاك وبين الشاغلين وتحديد نصيب كل شاغل .

ومع ذلك تكون اعباء الترميم والصيانة على عاتق الملاك وذلك خلال العشر سنوات المنصوص عليها فى المادة ٦٥١ من القانون المدنى.

وفيما عدا ما ورد فيه نص بهذه المادة يستمر العمل بالاحكام المنظمة للترميم والصيانة فى كل من احكام القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ فى شأن المصاعد الكهربائية والقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

اما الاعمال التى لا تسرى عليها احكام الترميم والصيانة والتى يقصد بها تحسين الاجزاء المشتركة للمبنى او زيادة الانتفاع بها فتكون بالاتفاق بين الملاك والشاغلين .

ومع عدم الاخلال بعلاقة العمل بين المالك وحارس المبنى يوزع الحد الادنى المقرر لاجر الحارس وفقا للبنود أ ، ب ، ج من هذه المادة .

وتلغى المادة ٦١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والمادة ١٣ من القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ ، وذلك اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون.

١١١

مادة ١٠

تكفل الدولة تقديم قروض تعاونية ميسرة لترميم وصيانة المبانى ويكون للقرض وملحقاته امتياز عام على اموال المدين ضمانا للسداد وتكون مرتبة هذا الامتياز تالية للضرائب والرسوم .

وتعفى القروض من جميع الضرائب والرسوم وتحصل بطريق الحجز الادارى .

وتلغى أحكام المادة ٦٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون .

١١٤

ثالثا : فى شان التخفيف من اعباء الضريبة على العقارات المبنية.

مادة ١١

فيما عدا المباني من المستوى الفاخر يعفى اعتبارا من اول يناير التالى لتاريخ العمل بهذا القانون مالكو وشاغلو المبانى المؤجرة لاغراض السكنى والتى انشئت او تنشأ اعتبارا من ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ من جميع الضرائب العقارية الاصلية والاضافية ولا تدخل ايرادات هذه المساكن فى وعاء الضريبة العامة على الايراد ·

ولا يسرى حكم الفقرتين السابقتين على الأماكن المستعملة مفروشة او فنادق او بنسيونات ·

(١١٥)

رابعا: فى شان العمل على توفير المساكن

مادة ١٢

فيما عدا المبانى من المستوى الفاخر يلغى شرط الحصول على موافقة لجنة توجيه وتنظيم اعمال البناء قبل الحصول على الترخيص باقامة المبانى وسائر احكام الباب الاول من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء كما تلغى المادة ٢١ من ذلك القانون ·

١١٧

مادة ١٣

يحظر على الملاك فى الأفراد وشركات الأشخاص ان يعرضوا للتمليك للغير او التأجير المفروش فى كل مبنى مكون من اكثر من وحدة واحدة يرخص فى اقامته او يبدأ فى انشائه من تاريخ العمل بهذا القانون ما

يزيد على ثلث مجموع مساحة وحدات المبنى وذلك دون اخلال بنسبة الثلثين المخصصة للتأجير لاغراض السكنى وفقا لاحكام الفقرة الاولى من المادة الاولى .

ويسرى هذا القيد ولو تعدد الملاك مع مراعاة نسبة ما يملكه كل منهم وبحد ادنى وحدة واحدة لكل مالك .

ويمتنع على مصلحة الشهر العقارى والتوثيق شهر المحررات المتعلقة بهذه الوحدات ما لم يقدم صاحب الشأن ما يثبت التزامه بتطبيق احكام هذه المادة ويقع باطلا كل تصرف يخالف ذلك حتى لو كان مسجلا .

وبعد تأجير النسبة المقررة طبقا لهذه المادة يجوز للمالك التصرف فى هذه النسبة كلها او بعضها وفقا للقواع العامة .

وفى حالة بيع كامل العقار يلتزم المشترى باحكام هذه المادة .

١١٧

مادة ١٤

يخصص ثلثا نسبة ال ١٥٪ المخصصة للخدمات من أرباح شركات القطاع العام لتمويل الوحدات اللازمة لاسكان العاملين بكل شركة او مجموعة من الشركات المتجاورة ، ويؤول ما يفيض عن حاجة هؤلاء العاملين الى صندوق تمويل الاسكان الاقتصادى بالمحافظة . ١٢٠

مادة ١٥

تكفل الدولة دعم النشاط التعاونى الاسكانى وتوفير ما يلزم له من قروض ومواد للبناء وفقا لاحكام التشريعات المنظمة لهذا النشاط ٠

كما يكون للافراد عند تعلية مبانيهم او استكمالها او التوسع فيها كما يكون للراغبين فى الاستثمار فى مختلف مستويات الاسكان عدا الفاخر منها الحصول على القروض الميسرة التى تقدمها الدولة والهيئات العامة والجهاز المصرفى ٠

وكل ذلك وفقا للضوابط التى يصدر بها قرار من الوزير المختص بالاسكان ٠

١٢٠

مادة ١٦

يحق لمستأجرى المدارس والأقسام الداخلية لا يواء الدارسين بها والمستشفيات وملحقاتهما فى حالة تأجيرها لهم مفروش الاستمرار فى العين ولو انتهت المدة المتفق عليها وذلك بالشروط وبالاجرة المنصوص عليها فى العقد ٠

١٢١

مادة ١٧

تنتهى بقوة القانون عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدد المحددة قانونا لاقامتهم بالبلاد ٠

وبالنسبة للأماكن التى يستأجر غير المصريين فى تاريخ العمل باحكام هذا القانون يجوز للمؤجر ان يطلب اخلاءها اذا ما انتهت اقامة المستأجر غير المصرى فى البلاد ٠

وتثبت اقامة غير المصرى بشهادة من الجهة الادارية المختصة ويكون اعلان غير المصرى الذى انتهت اقامته قانونا عن طريق النيابة العامة ٠

ومع ذلك يستمر عقد الايجار بقوة القانون فى جميع الاحوال لصالح الزوجة المصرية ولاولادها منه الذى كانوا يقيمون بالعين المؤجرة ما لم يثبت مغادرتهم البلاد نهائيا ٠ *(١٣٤)*

خامسا – فى شأن تحقيق التوازن فى العلاقات الايجارية.

مادة ١٨

لا يجوز للمؤجر ان يطلب اخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد الا لاحد االاسبب الاتية :

أ- الهدم الكلى او الجزئى للمنشآت الايلة للسقوط والاخلاء المؤقت لمقتضيات الترميم والصيانة وفقا للاحكام المنظمة لذلك بالقوانين السارية ٠

ب- اذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول دون مظروف او باعلان على يد محضر ولا يحكم بالاخلاء اذا قام المستأجر قبل اقفال باب المرافعة فى الدعوى باداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية ٠

ولا ينفذ حكم القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين بسبب التأخير فى سداد الاجرة اعمالا للشروط الفاسخ الصريح اذا ما سدد

المستأجر الأجرة المصاريف والاتعاب عند تنفيذ الحكم وبشرط ان يتم التنفيذ فى مواجهة المستأجر ، فاذا تكرر امتناع المستأجر او تأخره فى الوفاء بالأجرة المستحقة دون مبررات تقدرها المحكمة حكم عليه بالاخلاء او الطرد بحسب الأحوال .

ج- اذا ثبت ان المستأجر قد تنازل عن المكان المؤجر ، او اجره من الباطن بغير اذن كتابى صريح من المالك للمستأجر الاصلى ، او تركه للغير بقصد الاستغناء عنه نهائيا وذلك دون اخلال بالحالات التى يجيز فيها القانون للمستأجر تأجير المكان مفروشا او التنازل عنه او تاجيره من الباطن او تركه لذوى القربى وفقا لاحكام المادة ٢٩ - من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

د- اذا ثبت بحكم قضائى نهائى ان المستأجر استعمل المكان المؤجر او سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة او ضارة بسلامة المبنى او بالصحة العامة او فى اغراض منافية للاداب العامة .

ومع عدم الاخلال بالاسباب المشار اليها لا تمتد بقوة القانون عقود ايجار الاماكن المفروشة .

وتلغى المادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون .

١٧٨

مادة ١٩

فى الاحوال التى يتم فيها تغيير استعمال العين الى غير اغراض السكنى تزاد الأجرة القانونية بنسبة :

١ – ٢٠٠٪ للمبانى قبل اول يناير ١٩٤٤ ٠

٢– ١٠٠٪ للمبانى المنشأة منذ اول يناير ١٩٤٤ وقبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ ٠

٣– ٧٥٪ للمبانى المنشأة منذ ٥ نوفمبر ١٩٦١ وحتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧ ٠

٤– ٥٠٪ للمبانتى المنشأة او التى تنشأ بعد ٩ سبتمبر ١٩٧٧ .

٥– وفى حالة التغيير الجزئى للاستعمال يستحق المالك نصف النسب المشار اليها ٠

ويشترط الا يترتب على تغيير الاستعمال كليا او جزئيا الحاق ضرر بالمبنى او بشاغليه ٠

وتلغى المادة ٢٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون .

٣٠٨

مادة ٢٠

يحق للمالك عند قيام المستأجر فى الحالات التى يجوز له فيها بيع المتجر او المصنع او التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية او المؤجرة لغير اغراض السكنى الحصول على ٥٠٪ من ثمن البيع او مقابل التنازل بحسب الاحوال بعد خصم قيمة المنقولات التى بالعين٠

وعلى المستأجر قبل ابرام الاتفاق اعلان المالك على يد محضر بالثمن المعروض ويكون للمالك الحق فى الشراء اذا ابدى رغبته فى ذلك واودع الثمن مخصوما منه نسبة ال ٥٠٪ المشار اليها خزانة

المحكمة الجزئية الواقع فى دائرتها العقار ايداعا مشروطا بالتنازل عن عقد الايجار وتسليم العين وذلك خلال شهر من تاريخ الاعلان وبانقضاء ذلك الاجل يجوز للمستأجر ان يبيع لغير المالك مع التزام المشترى بان يؤدى للمالك مباشرة نسبة ال ٥٠٪ المشار اليها ٠ ٣١٩

مادة ٢١

يشترط الا يزيد مجموع ما يقوم المستأجر هو وزوجته واولاده القصر غير المتزوجين بتأجيره مفروشا – بغير موافقة المالك – على شقة واحدة فى نفس المدينة ويعقد فى تحديد المدينة باحكام قانون الحكم المحلى ٠

٣٤٩

مادة ٢٢

تعطى اولوية فى تأجير الوحدات السكنية التى تقيمها الدولة او المحافظات او الهيئات العامة او شركات القطاع العام لتلبية احتياجات العاملين الذين انتهت خدمتهم من شاغلى المساكن التابعة للحكومة ووحدات الحكم المحلى والهيئات العامة وشركات القطاع العام وكذلك ملاك العقارات واقاربهم حتى الدرجة الثانية فى المحافظة التى يؤجرون بها وحدات العقار المملوك لهم للغير ، وتوزيع هذه الوحدات بينهم وفقا للأولويات التى يصدر بها قرار من المحافظ المختص ٠

واذا اقام المستأجر مبنى مملوكا له يتكون من اكثر من ثلاث وحدات فى تاريخ لاحق لاستنجاره يكون بالخيار بين الاحتفاظ بسكنه

الذى يستأجره او توفير مكان ملائم لمالكه او احد اقاربه حتى الدرجة الثانية بالمبنى الذى اقامه بما لا يجاوز مثلى الأجرة المستحقة له عن الوحدة التى يستأجرها منه ٠

سادسا : فى شان العقوبات و الاحكام العامة و الانتقالية . ٤١٥

مادة ٢٣

يعاقب بعقوبة جريمة النصب المنصوص عايها فى قانون العقوبات المالك الذى يتقاضى باية صورة من الصور ، بذاته او بالوساطة ، اكثر من مقدم عن ذات الوحدة او يؤجرها لاكثر من مستأجر او يبيعها لغير من تعاقد معه على شرائها ويبطل كل تصرف بالبيع لاحق لهذا التاريخ ولو كان مسجلا ٠

ويعاقب بذات العقوبة الذى يتخلف دون مقتضى عن تسليم الوحدة فى الموعد المحدد فضلا عن الزامه بان يؤدى الى الطرف الاخر مثلى مقدار المقدم وذلك دون اخلال بالتعاقد وبحق المستأجر فى استكمال الاعمال الناقصة لحكم الفقرة الاخيرة من المادة ١٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ٠

ويكون ممثل الشخص الاعتبارى مسئولا عما يقع منه من مخالفات لاحكام هذه المادة ٠ ٤١٥

مادة ٢٤

فيما عدا العقوبة المقرر لجريمة خلو الرجل تلغى جميع العقوبات المقيدة للحرية المنصوص عليها فى القوانين المنظمة لتأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وذلك دون اخلال باحكام المادة السابقة ٠

ومع ذلك يعفى من جميع العقوبات المقررة لجريمة خلو الرجل كل من بادر الى رد ما تقاضاه بالمخالفة لاحكام القانون الى صاحب الشأن ، واداء مثله الى صندوق تمويل الاسكان الاقتصادى بالمحافظة وذلك قبل ان يصبح الحكم نهائيا فى الدعوى ٠ ٤١٦

مادة ٢٥

يقع باطلا بطلانا مطلقا كل شرط او تعاقد يتم بالمخالفة لاحكام هذا القانون او القوانين السابقة له المنظمة للعلاقة بين المالك والمستاجر ٠

فضلا عن الحكم بالغرامة المنصوص عليها فى هذه القوانين تقضى المحكمة المختصة بابطال التصرف المخالف وباعتباره كان لم يكن وبرد الحالة الى ما يتفق مع احكام القانون مع الزام المخالف بالتعويض ان كان لم مقتضى ٠

وفى جميع الاحوال يلزم كل من يحصل على مبالغ بالمخالفة لاحكام تلك القوانين بان يردها الى من اداها ، كما يلزم فضلا عن ذلك بدفع مثلى هذه المبالغ لصندوق تمويل الاسكان الاقتصادى بالمحافظة . ويثبت اداء هذه المبالغ بجميع طرق الاثبات ٠ ٤٢٦

مادة ٣٦

لا تسرى احكام المادة ٩ من هذا القانون على الاماكن التى تحتاج الى ترميم وصيانة بسبب اضرار الحرب ، ويستمر العمل بالقواعد والنظم المطبقة حاليا فى شأن ترميمها وصيانتها ٠ ٤٢٦

مادة ٣٧

تعامل فى تطبيق احكام هذا القانون معاملة المبانى المؤجرة لاغراض السكنى الاماكن المستعملة فى اغراض لا تدخل فى نطاق النشاط التجارى او الصناعى او المهنى غير التجارية ولا يفيد من احكام هذه المادة سوى المستاجرين المصريين ٠ ٤٣٢

مادة ٣٨

تعامل صناديق التأمين الخاصة وصناديق الاسكان معاملة الجمعيات التعاونية لبناء المساكن ، وذلك بالنسبة لما تستثمره هذه الصناديق من اموال فى مجال الاسكان عدا المستوى الفاخر ٠ ٤٣٢

مادة ٣٩

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره صدر برئاسة الجمهورية فى ٢٧ يوليو ١٩٨١ ٠

(٤٣٢)

المجلد السادس

احكام المحكمة الدستورية العليا فى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

الحكم رقم (١)

عدم دستورية المادة (٢٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما تضمنته من استثناء الأماكن المستعملة فى أغراض لا تدخل فى نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية وذلك بالنسبة إلى تطبيق ما تضمنته المادة (٧) من زيادة الأجرة . (٥)

الحكم رقم (٢)

-- عدم دستورية الفقرة الثانية من المادة ٥٥ من قانون المحاماة الصادر بالقانون رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ وذلك فيما قررته من جواز نزول المحامى أو ورثته عن إيجار مكتبه لمزاولة غير المحاماة من المهن الحرة أو لمباشرة حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة. (١٥)

الحكم رقم (٣)

عدم دستورية نص المادة ١/٢٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، فيما تضمنه من اعتبار التصرفات التالية للتصرف الأول بالبيع ، باطلة ولو كانت مسجلة. (٣١)

الحكم رقم (٤)

عدم دستورية نص الفقرة الثانية من المادة (٥٥) من قانون المحاماة الصادر بالقانون رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ ، فيما قررته من استثناء التنازل فيما بين المحامين بعضهم البعض فى شأن الأعيان المؤجرة المتخذة مقارا لمزاولة مهنة المحاماة ، من الخضوع لحكم المادة ٢ . من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر. (٤١)

الحكم رقم (٥)

عدم دستورية نص المادة الخامسة من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبية فيما تجرى به من جواز تنازل مستأجر المنشأة الطبية أو ورثته من بعده عنها لطبيب. (٥٧)

الحكم رقم (٦)

دستورية نص المادة الأولى من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

(٧٦)

الحكم رقم (٧)

دستورية الفقرة الثانية من المادة ٢٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر. (٨٤)

الحكم رقم (٨)

عدم دستورية الفقرة الأولى من المادة ٢٧ من القانون رقم ١٣٦ سنة ١٩٨١ بشأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وذلك فيما تضمنته من استثناء الأماكن التى حددتها، من الخضوع لزيادة الأجرة المقررة بمقتضى نص المادة ١٩ من هذا القانون؛ وبسقوط فقرتها الثانية. (١٠٠)

الحكم رقم (٩)

عدم دستورية عجز الفقرة الثانية من البند (ب) من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما نص عليه من أنه " وبشرط أن يتم التنفيذ فى مواجهة المستأجر" . (١١١)

الحكم رقم (١٠)

عدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة (١٩) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما انطوى عليه من عدم اشتراط موافقة المالك عند تغيير المستأجر استعمال العين إلى غير غرض السكنى .

(١٣٤)

الحكم رقم (١١)

عدم دستورية نص الفقرة الرابعة من المادة (١٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، فيما تضمنه من قصر استمرار عقد الإيجار على الزوجة المصرية وأولادها من زوجها المستأجر غير المصرى عند انتهاء إقامته بالبلاد فعلاً أو حكماً دون الزوج المصرى وأولاده من زوجته المستأجرة غير المصرية.

(١٣٣)

الحكم رقم (١٢)

-- عدم دستورية ما ينص عليه عجز الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر من أنه "وعلى ألا تقل المساحة المؤجرة لهذه الأغراض عن ثلث مساحة مباني العقار" .

-- عدم دستورية نص الفقرتين الأولى والثالثة من المادة ١٣ من القانون ذاته بسقوط باقي فقراتها.

-- سقوط نص الفقرتين الثانية والثالثة من المادة الأولى من اللائحة التنفيذية للقانون المذكور والصادرة بقرار وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضي رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١ (١٤٠)

الحكم رقم (١٣)

عدم دستورية نص المادة (١٦) من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، فيما تضمنه من تثبيت أجرة المدارس والأقسام الداخلية لإيواء الدارسين بها، في حالة استمرار عقودها المفروشة. (١٥٢)

الحكم رقم (١٤)

عدم دستورية المادة (١٦) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، فيما نصت عليه من أحقية مستأجرى المستشفيات وملحقاتها، في حالة تأجيرها مفروشة، في الاستمرار في العين، ولو انتهت المدة المتفق عليها، وذلك بالشروط والأجرة المنصوص عليها في العقد.

(١٦٣)

الحكم رقم (١٤)

دستورية الفقرة (د) من المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، فيما نصت عليه من طلب إخلاء المستأجر إذا ثبت بحكم قضائى نهائى أنه استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة ضارة بسلامة المبنى. (١٧٦)

الحكم رقم (١٥)

دستورية نص البند (ب) من المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر. (١٨٤)

الحكم رقم (١٦)

عدم قبول الدعوى فى شقها المتعلق بالطعن بعدم دستورية نص الفقرتين الثانية والثالثة من المادة (٥) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

(١٩٧)

القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦

المادة الاولى :

لا تسرى احكام القانونين رقمى ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقوانين الخاصة بايجار الاماكن الصادرة قبلهما على الاماكن التى لم يسبق تأجيرها ولا على الاماكن التى انتهت عقود ايجارها قبل العمل بهذا القانون او تنتهى بعده لاى سبب دون ان يكون لاحد حق البقاء طبقا للقانون ٠ ٢٠٧

المادة الثانية

تطبق احكام القانون المدنى فى شأن تأجير الاماكن المنصوص عليها فى المادة الاولى من هذا القانون خالية او مفروشة او فى شأن استغلالها او التصرف فيها ٠ ٢٠٧

المادة الثالثة

يلغى كل نص فى اى قانون اخر يتعارض مع احكام هذا القانون٠ ٢٠٧

المادة الرابعة

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ويعمل به اعتبارا من اليوم التالى لتاريخ نشره ٠

(٢٠٧)

القانون رقم ٥ لسنة ١٩٩٦

المادة الاولى :

يجوز التصرف بالمجان في الأراضي الصحراوية المملوكة للدولة او غيرها من الأشخاص الاعتبارية العامة او تاجيرها بايجار اسمي لاقامة مشروعات استثمارية عليها او للتوسع فيها .

ويصدر بتحديد المناطق التي تقع فيها الاراضي الصحراوية المشار اليها وبالقواعد والاجراءات المنظمة للتصرف بالمجان او التأجير قرار من رئيس الجمهورية .

ويتم تخصيص الارض اللازمة للمشروع بمراعاة حجم وطبيعة نشاطه وقيمة الاموال المستثمرة فيه .

٢٠٩

المادة الثانية

لا تنتقل ملكية الاراضي الى المتصرف اليه قبل اتمام تنفيذ المشروع وبدء الانتاج الفعلي.

وتودع المحررات المتضمنة للتصرفات في مكتب الشهر العقاري المختص ويترتب على هذا الايداع الاثار المترتبة على شهر التصرفات العقارية وتسلم صور تلك المحررات الى ذوي الشأن معفاة من جميع الرسوم بما في ذلك رسوم الشهر والتوثيق ورسوم الدمغة .

٢٠٩

المادة الثالثة

لا يجوز ان تزيد مدة الايجار على اربعين عاما تجدد ما دام المشروع قائما ·

٢٠٩

المادة الرابعة

اذا لم يتم تنفيذ المشروع وبدء الانتاج الفعلى خلال المدة التى تحدد فى قرار التخصيص يتعين على الجهة الادارية مالكة الارض استردادها ويجوز بيعها او تأجيرها لصاحب المشروع وفقا للاسعار السائدة فى المنطقة فى تاريخ الاسترداد·

٢٠٩

المادة الخامسة

دون اخلال بحكم المادة السابقة يحظر استخدام الارض فى غير الغرض المخصصة من اجله ما لم يكن ذلك بموافقة الجهة المختصة كما يحظر التصرف فيها او فى اى جزء منها او تقرير اى حق عينى عليها او تمكين الغير منها قبل نقل مكليتها الى المتصرف اليه ويقع باطلا كل اجراء او تصرف يخالف ذلك ولا يجوز شهره ولكل ذى شأن التمسك بالبطلان او طلب الحكم به وعلى المحكمة ان تقضى به من تلقاء نفسها·

٢٠٩

المادة السادسة

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ويعمل به اعتبارا من اليوم التالى لتاريخ نشره ·

٢٠٩

القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧

(المادة الاولى)

اذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى او صناعى او مهنى او حرفى فلا ينتهى العقد بموت المستأجر ويستمر لصالح الذين يستعملون العين من ورثته فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الاصلى طبقا للعقد ازواجا واقارب حتى الدرجة الثانية ذكورا واناثا من قصر وبالغين يستوى فى ذلك ان يكون الاستعمال بالذات او بواسطة نائب عنهم ، واعتبارا من اليوم التالى لتاريخ نشر هذا القانون المعدل لا يستمر العقد بموت احد من اصحاب حق البقاء فى العين الا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الاصلى دون غيره ولمدة واحدة. ٢١٢

(المادة الثانية)

استثناء من احكام الفقرة الاولى من المادة السابقة يستمر العقد لصالح من جاوزت قرابته من ورثة المستأجر المشار اليه فى تلك الفقرة الدرجة الثانية متى كانت يده على العين فى تاريخ نشر هذا القانون وتستند الى حقه الثابت فى البقاء فى العين ، وكان يستعملها فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستاجر الاصلى طبقا للعقد وينتهى العقد بقوة القانون بموته او تركه اياها . ٢١٩

(المادة الثالثة)

تحدد الأجرة القانونية للعين المؤجرة لغير اغراض السكنى المحكومة بقوانين ايجار الاماكن بواقع :-

- ثمانية امثال الأجرة القانونية الحالية للاماكن المنشأة قبل اول يناير من عام ١٩٤٤ ٠
- وخمسة امثال الأجرة القانونية الحالية للاماكن المنشأة من اول يناير عام ١٩٤٤ وحتى ٤ نوفمبر من عام ١٩٦١ ٠
- واربعة امثال الأجرة القانونية الحالية للاماكن المنشأة من نوفمبر من عام ١٩٦١ وحتى اكتوبر من عام ١٩٧٣ ٠
- وثلاثة امثال الاجرة القانونية الحالية للاماكن المنشأة فى ٧ اكتوبر عام ١٩٧٣ وحتى ٩ سبتمبر من عام ١٩٧٧ ٠
- ويسرى هذا التحديد اعتبارا من موعد استحقاق الاجرة التالية لتاريخ نشر هذا القانون ٠
- وتزداد الأجرة القانونية الحالية للاماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر عام ١٩٧٧ وحتى ٣٠ يناير من عام ١٩٩٦ بنسة ١٠٪ اعتبارا من ذات الموعد ٠
- ثم تستحق زيادة سنوية بصفة دورية فى نفس هذا الموعد من الأعوام التالية بنسبة ١٠٪ من قيمة اخر اجرة قانونية لجميع الاماكن انفة الذكر ٠

٢٣٠

المادة الرابعة

تسرى احكام هذا القانون على الاماكن المؤجرة بغير السكنى التى يحكمها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار اليه والقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الاحكام الخاصة بتأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستاجر والقوانين الخاصة بايجار الاماكن الصادرة قبلهما ولا تسرى احكامه على الاماكن المذكورة التى يحكمها القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن سريان احكام القانون المدنى على الاماكن التى لم يسبق تأجيرها لاماكن التى انتهت وتنتهى عقود ايجارها دون ان يكون لاحد حق البقاء فيها .

المادة الخامسة

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به من يوم التالى لتاريخ نشره عدا الفقرة الاولى من المادة الاولى منه فيعمل بها اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار اليه .

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة وينفذ كقانون من قوانينها . (٢٣١)

المذكرة الايضاحية

